



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ A DANÍ

Analýza daně z nemovitých věcí v České republice

Analysis of Real Estate Tax in the Czech Republic

Student:

Nikola Náhlíková

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Michal Krajňák, Ph.D., MBA

Ostrava 2019

## Zadání bakalářské práce

Student: **Nikola Náhlíková**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně  
Téma: **Analýza daně z nemovitých věcí v České republice**  
**Analysis of Real Estate Tax in the Czech Republic**  
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika daňového systému České republiky
3. Právní úprava daně z nemovitých věcí
4. Praktická aplikace výpočtu daňové povinnosti
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. *Daňové právo: de lege lata*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 156 s. ISBN 978-80-7380-687-3.

ŠIROKÝ, Jan. *Základy daňové teorie s praktickými příklady*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. 128 s. ISBN 978-80-7478-785-0.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2018*. 14. vyd. Praha: 1. VOX, 2018. 404 s. ISBN 978-80-87480-63-2.

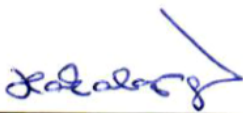
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Michal Krajňák, Ph.D., MBA**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 10.05.2019



  
Ing. Jana Hakalová, Ph.D.,  
vedoucí katedry

  
prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně. Příloha č. 1 mi byla dána k dispozici.

V Ostravě dne 10. 05. 2019



.....  
Náhlíková Nikola

## Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Charakteristika daňového systému České republiky .....</b>	<b>5</b>
2.1 Daň .....	6
2.2 Funkce daně .....	7
2.3 Daňový subjekt .....	9
2.4 Základ daně .....	9
2.5 Sazba daně .....	9
2.6 Daňová soustava České republiky .....	9
2.7 Přímé daně .....	10
2.7.1 Daň z příjmů .....	11
2.7.2 Majetkové daně .....	15
2.7.3 Daň z hazardních her .....	17
2.8 Nepřímé daně .....	17
2.8.1 Daň z přidané hodnoty .....	18
2.8.2 Spotřební daň .....	19
2.8.3 Clo .....	20
2.8.4 Energetické daně .....	21
<b>3 Právní úprava daně z nemovitých věcí .....</b>	<b>22</b>
3.1 Právní předpisy .....	22
3.2 Daň z pozemků .....	25
3.2.1 Předmět daně .....	25
3.2.2 Poplatníci daně .....	26
3.2.3 Osvobození od daně .....	26
3.2.4 Základ daně .....	26
3.2.5 Sazba daně .....	27
3.3 Daň ze staveb a jednotek .....	29
3.3.1 Předmět daně .....	29
3.3.2 Poplatníci daně .....	30
3.3.3 Osvobození od daně .....	30
3.3.4 Základ daně .....	31
3.3.5 Sazba daně .....	31
3.4 Společná ustanovení .....	32
<b>4 Praktická aplikace výpočtu daňové povinnosti .....</b>	<b>35</b>
4.1 Daň z nemovitých věcí v Hlučíně .....	35
4.1.1 Výpočet daně .....	35
4.2 Daň z nemovitých věcí v Opavě .....	40
4.2.1 Výpočet daně .....	41
4.3 Srovnání výše daně ve vybraných městech .....	45
4.4 Časový vývoj daně z nemovitých věcí ve vybraných městech .....	47
<b>5 Závěr .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>55</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>58</b>
<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
<b>Seznam příloh</b>	
<b>Přílohy</b>	

# 1 Úvod

Daň z nemovitých věcí patří do složky majetkových daní, které jsou spolu s daněmi z příjmů součástí přímých daní. Majetkové daně jsou nedílnou součástí daňové soustavy České republiky. Historie daní z nemovitých věcí je velmi obsáhlá a sahá hluboko do minulosti. Dnes jsou daně vybírány v peněžní formě, zatímco v minulosti byly daně vybírány ve formě naturální. V současné době jsou majetkové daně považovány za méně podstatné a z hlediska daňového pojetí za zastaralé. I tak má tato daň podíl na příjmech do státního rozpočtu České republiky.

Cílem bakalářské práce je analyzovat daň z nemovitých věcí ve vybraných městech České republiky a následně provést komparaci zjištěných výsledků.

Druhá kapitola bakalářské práce je věnována základní charakteristice daňového systému České republiky. Daně jsou jednotlivě definovány a rozděleny do skupin na daně přímé a nepřímé. Jsou zde uvedeny jejich funkce, jednotlivé konstrukční prvky a jejich zařazení.

Ve třetí kapitole je pomocí základního členění představena daň z nemovitých věcí, která se řídí zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Od 1. ledna 2014 byl tento zákon upraven ve spojení s přijetím nového občanského zákoníku. Kapitola je rozdělena na dvě hlavní části, a to daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Na základě daňových zákonů jsou znázorněny jednotlivé podskupiny těchto dvou částí.

Poslední kapitola bakalářské práce, resp. praktická část se zabývá analýzou daňové povinnosti z nemovitých věcí a jejím časovým vývojem od roku 1998 do roku 2018 ve vybraných městech. Analyzovány jsou dvě odlišná města s rozdílným počtem obyvatel. Jde o město Hlučín, které má necelých 14 tisíc obyvatel a město Opavu, která má přibližně 57 tisíc obyvatel. Na základě výsledků analýzy těchto měst je provedena komparace.

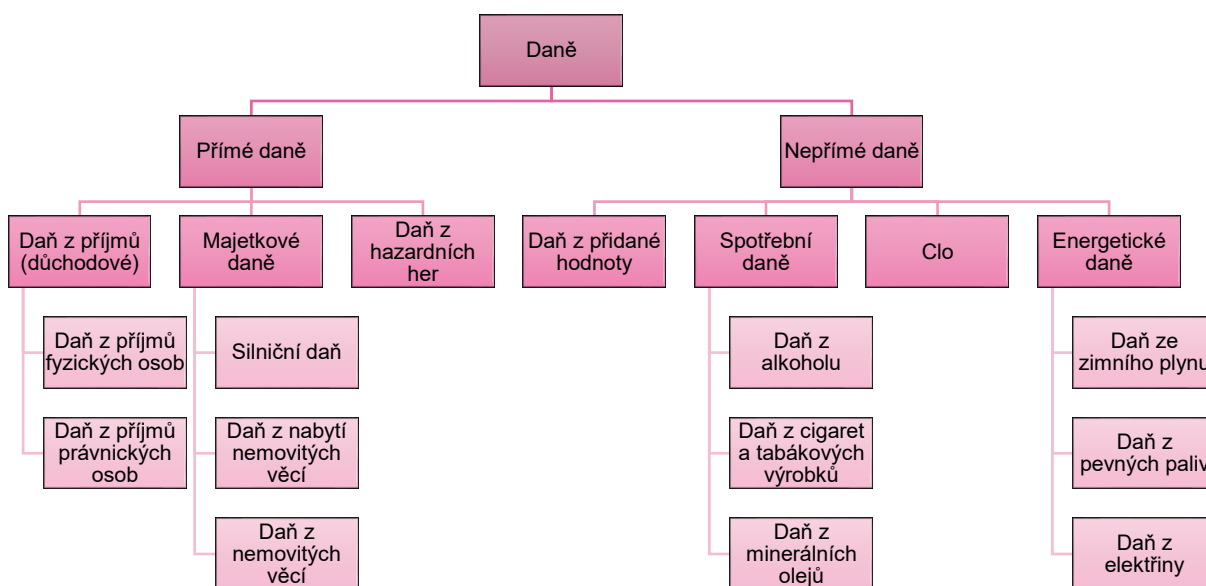
Při zpracování bakalářské práce jsou využity metody komparace, deskripce a analýzy. V teoretické části je převážně využita metoda deskripce. Analyzována bude daň z nemovitých věcí, která je rozdělena na jednotlivé části. Získané poznatky z výpočtů v praktické části jsou srovnány metodou komparace.

## 2 Charakteristika daňového systému České republiky

Daňový systém v České republice představuje souhrn daní a poplatků, které jsou považovány za příjem do veřejných rozpočtů a fondů. Daňový systém má zajistit financování společenských potřeb, které nelze zajistit jinak než prostřednictvím státu, krajů a obcí. Jedná se o výdaje na kulturu, sociální zabezpečení, školství, obranu, bezpečnost, správu, zdravotnictví, vědu a výzkum a dotace v podnikatelské sféře. Daňový systém by měl být spravedlivý, jednoduchý, účinný, efektivní, srozumitelný a měl by mít správný vliv na chování ekonomických subjektů.

Daňový systém České republiky je velice podobný daňovým systémům ve většině vyspělých zemí Evropy. Přehled daní daňového systému České republiky je uveden v následujícím schématu 2.1. Jednotlivé daně jsou uvedeny v následujících podkapitolách.

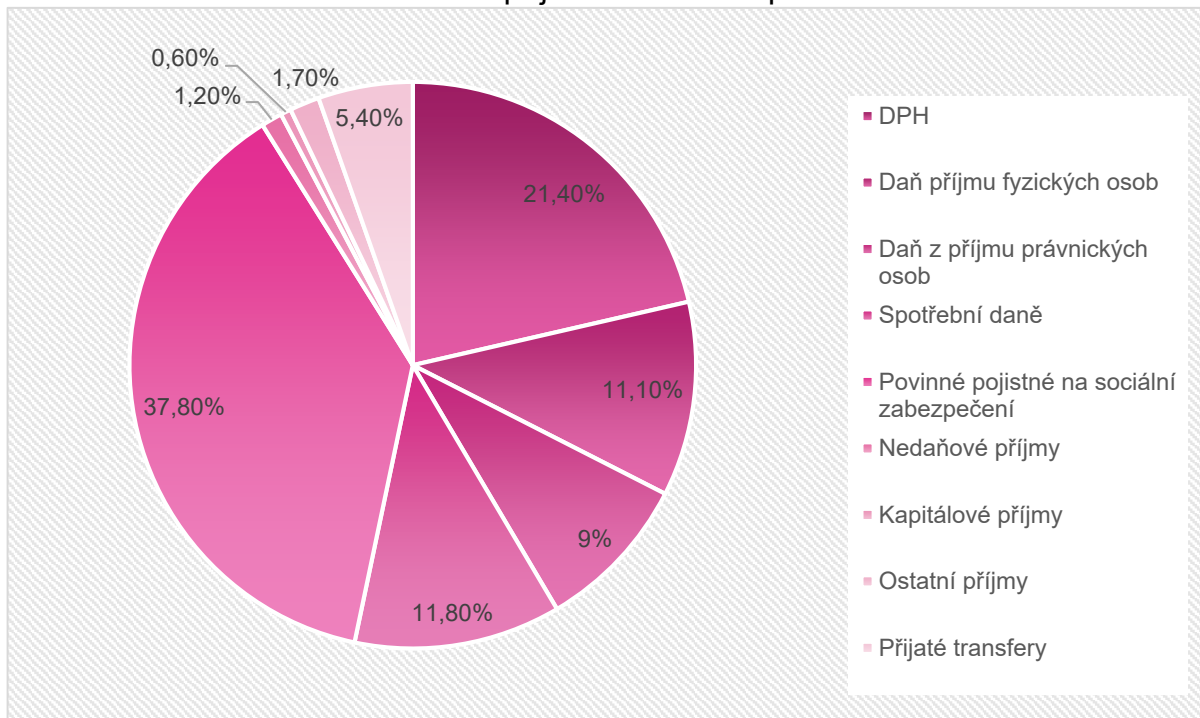
Schéma 2.1 – Daně daňového systému České republiky



Zdroj: vlastní úprava dle Vančurová a Lachová (2018)

Za další odvody do státního rozpočtu, které mají daňový charakter, se považují příspěvky na sociální pojištění. Mezi sociální pojištění patří příspěvek na důchodové pojištění, příspěvek na nemocenské pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. Daňové a pojistné příjmy tvoří podstatnou část příjmů státního rozpočtu. Struktura příjmů státního rozpočtu za rok 2018 je uvedena v grafu 2.1.

Graf 2.1 – Struktura příjmů státního rozpočtu roku 2018



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí (2018)

Z daného grafu vyplývá, že daňové příjmy tvoří 53,3 % z celkových příjmů státního rozpočtu a příjmy z povinného pojistného na sociální zabezpečení tvoří 37,8 % příjmů státního rozpočtu. Dohromady tyto dva příjmy tvoří více než 90 % celkových příjmů státního rozpočtu. Zbýlé příjmy státního rozpočtu tvoří nedaňové příjmy (1,20 %), kapitálové příjmy (0,60 %), ostatní příjmy (1,70 %) a přijaté transfery (5,40 %).

Dalším příjmem státního rozpočtu jsou poplatky, o kterých lze říci, že jsou nepravdelné, nenávratné, dobrovolné a účelové. Poplatek je požadován za poskytnutí služby veřejným sektorem a je tedy považován za ekvivalent této služby. V některých případech je obtížné rozhodnout, zdali se jedná o daň či poplatek, jelikož jasná hranice mezi těmito dvěma neexistuje. V některých případech je platba částečně daňová nebo částečně nedaňová. Jako příklad poplatků lze uvést dálniční poplatky, soudní poplatky, mýtné, jízdné, místní poplatky (poplatek za psa) či poštovné a balné, (Kubátová, 2018).

## 2.1 Daň

Daň je povinná, neekvivalentní, neúčelová, nenávratná, zákonem stanovená platba jdoucí do veřejného rozpočtu. Neekvivalentnost daně znamená, že poplatník



nemá žádný nárok na ekvivalent, který by odpovídal výši jeho platby. Daň se dělí na dva základní typy, a to na daně přímé neboli daně důchodového typu a daně nepřímé neboli daně spotřebního typu. Každá daň má své konstrukční prvky, které se dále specifikují a definují. Jedná se o prvky jako je subjekt daně, objekt daně, základ daně, sazba daně, korekční prvky daně, rozpočtové určení, podmínky placení a správce daně, (Radvan, 2015).

Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech, například každoroční placení daně z příjmů, nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností, například při každém nabytí nemovitostí, (Outlá, 2015). Jak tvrdí Vančurová a Láchová (2018, s. 10) „*Daň je „cena“, kterou subjekt platí za to, že spotřebovává veřejně poskytované služby, resp. statky*“. Nezáleží, v jaké míře bude poplatník spotřebovávat veřejně financované statky a služby nebo jestli se bude podílet na výdajích veřejného rozpočtu, i přesto se poplatník musí podílet na přispívání do veřejných rozpočtů. Povinnost platit daň svým způsobem omezuje svobodu jednotlivce. Některé daně si kladou za cíl snižovat rozdíly důchodů jednotlivých jedinců. Ten, kdo má vyšší příjem, by měl do veřejného rozpočtu přispívat více.

Daně mohou proudit i do nadnárodního rozpočtu jako je například rozpočet Evropské unie. Daň je důležitým nástrojem ekonomické politiky státu. Daňovou politiku České republiky lze charakterizovat jako věčné využívání daňových prostředků k ovlivňování sociálních a ekonomických procesů ve společnosti. Daně jsou nástrojem přerozdělování nově vytvořených produktů a také tvoří skupinu nepřímých nástrojů hospodářské politiky, (Široký, 2015).

Hlavním měřítkem daňového zatížení obyvatelstva je ukazatel daňové kvóty. Tento ukazatel je stanoven jako poměr celkových příjmů veřejných rozpočtů k hrubému domácímu produktu (dále jen HDP) v běžných cenách. Jedná se o celkové příjmy veřejných rozpočtů plynoucích ze všech daní včetně odvodů daňového charakteru. HDP je celková peněžní hodnota zboží a služeb vyrobených v určitém časovém období na daném území v ekonomice, (Široký, 2015).

## **2.2 Funkce daně**

Daně nepředstavují pouze nástroj ekonomické politiky státu, ale plní i spoustu jiných úkolů než jen plnění veřejného rozpočtu. Daně v České republice plní mnoho

funkcí. Nejdůležitější funkce daní jsou funkce fiskální, redistribuční, alokační, stimulační a stabilizační.

Fiskální funkce je primární funkce daně, která má za úkol naplnění veřejného rozpočtu, který se používá k financování veřejných výdajů, jako je například nákup statku a služeb nebo transferové výdaje. Nevhodný pokus o zvýšení výnosu daně může mít záporný dopad v podobě snížení výnosu z jiné vybírané daně nebo také snaze vyhnout se dani úplně. Jestliže budou funkce daní ignorovány, může dojít k makroekonomickým nebo mikroekonomickým důsledkům. Jde například o zvýšení nezaměstnanosti nebo úpadek podniku.

Redistribuční funkce vychází z toho, že rozdělení důchodů může být pro společnost nepřijatelné. Cílem redistribuční funkce je snížení rozdílů v důchodech jednotlivých subjektů. Ve větší míře se vybírají daně od bohatších, což dovoluje státu pomocí transferů zvyšovat příjmy chudším. Redistribuční funkce tedy přerozděluje důchody od bohatších jedinců k chudším jedincům. Aby daň plnila redistribuční funkci, musí platit, že ten, kdo má vyšší příjem musí platit vyšší daň.

Alokační funkce se uplatňuje při neúčinnosti alokačních zdrojů. Při neúčinnosti dochází k selhání trhů. Důvod selhání může být existence externalit, veřejných statků a nedokonalé konkurence. Prostřednictvím alokační funkce se mohou dát prostředky tam, kde si stát myslí, že je to potřeba. Nebo naopak odebere prostředky tam, kde jich je příliš mnoho. Stát může poskytovat zvýhodnění prostřednictvím daňových úlev.

Stimulační funkce využívá toho, že daně jsou daňovými subjekty viděny zpravidla jako újma, proto jsou tyto subjekty schopny udělat mnohé, aby svou daňovou povinnost omezily. Vzhledem k této situaci stát poskytuje subjektům různé formy daňových úspor. Jde například o snížení podnikatelského rizika tím, že si subjekty mohou snížit základ daně z příjmů o ztrátu z podnikání. Jestliže se tyto subjekty chovají nezodpovědně stát je naopak vystavuje vyššímu zdanění. Jde například o vysoké zdanění alkoholických nápojů a cigaret.

Úkolem stabilizační funkce je zmírňovat cyklické výkyvy v ekonomice ve prospěch zajištění cenové stability a dostatečné zaměstnanosti. Využití této funkce je závislé na rozpočtové kázni v dobách, kdy je potřeba vytvořit rezervy pro horší časy. Ve fázi zastavení vývoje daně pomáhají ekonomiku znova nastartovat.

## **2.3 Daňový subjekt**

Daňový subjekt je podle zákona osoba povinná odvádět, strpět nebo platit daň. Daňové subjekty dělíme na poplatníky a plátce daně. Za poplatníka se označuje ten, kdo nese daňové břemeno. Poplatník je osoba, jemuž daň snižuje důchod nebo díky dani méně spotřebuje. Poplatník je obvykle povinen odvádět daň sám. Jestliže se poplatníkovi podaří daň z nemovitých věcí zahrnout do ceny nájmu, stane se jejím nositelem nájemce. U daní ze spotřeby se obvykle poplatník neurčuje, i když by jím měl být především konečný spotřebitel. Plátce daně je daňový subjekt, který je ze zákona povinen odvádět daň do veřejných rozpočtů. Tato daň je vybírána od jiných subjektů nebo sražená jiným poplatníkům pod svou majetkovou odpovědností, (Vančurová a Láchová, 2018).

## **2.4 Základ daně**

Základem daně je veličina, ze které se daň vybírá. Určení základu daně začíná u předmětu daně. Předmět daně se dělí do čtyř skupin, a to na daň z hlavy, majetkové daně, daň ze spotřeby a daň z příjmů. Základ daně musí být vyjádřen v měřitelných jednotkách. Jedná se o fyzikální jednotky jako je například kus, metr, tuna nebo v hodnotovém vyjádření, což jsou koruny a valuty.

## **2.5 Sazba daně**

Sazba daně se dělí podle dvou nezávislých kritérií, které společně vymezují druh sazby. Jde o sazbu daně dle druhu předmětu daně nebo daňového subjektu, která se dělí na sazbu jednotnou a diferencovanou. Jednotná sazba daně je pro všechny druhy předmětu daně stejná. Diferencovaná sazba daně se liší podle druhu předmětu, nebo podle daňového subjektu. Druhým kritériem je sazba daně podle vztahu k velikosti základu daně, která se dělí na pevnou a relativní sazbu daně. Pevná sazba daně se vztahuje k fyzikální jednotce základu daně. Relativní sazba daně se užívá pro hodnotový základ daně a dále se člení na proporcionální a progresivní sazbu daně.

## **2.6 Daňová soustava České republiky**

Daňovou soustavu České republiky tvoří veškeré druhy daně, které se na daném státním území vybírají, (Outlál a kol, 2012). Daňová soustava v České republice je konstruována na základě ekonomických, sociologických a politických vlivů.

Jedná se o tyto druhy daní:

- daň z příjmu fyzických a právnických osob (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů),
- daň z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí),
- daň z nabytí nemovitých věcí (zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí),
- daň silniční (zákon ČNR č. 16/1993 Sb., o dani silniční),
- daň z přidané hodnoty (zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty),
- daně spotřební (zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních),
- energetické daně (vybraná ustanovení zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů),
- daň z hazardních her (zákon č. 187/2016 Sb., o dani z hazardních her).

## 2.7 Přímé daně

Přímé daně jsou často využívány jako nástroj regulace. Oproti nepřímým daním, ve kterých je daň zahrnuta přímo do ceny zboží, jsou přímé daně viditelnější a jsou poplatníkem více pociťovány. Tyto daně lépe vyhovují daňové spravedlnosti, díky své adresnosti a schopnosti se co nejvýše přizpůsobit platební schopnosti subjektů.

Přímé daně platí poplatník na úkor svého důchodu (příjmu) nebo majetku. Předpokládá se, že je poplatník nemůže převést na jiný subjekt. Díky tomu, že poplatník platí daně na úkor svého důchodu, mají tyto daně také negativní dopad. Poplatník daně je méně motivován k práci a dává přednost svému volnému času a svým úsporám.

Přímé daně se dělí na daně důchodové (daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob) a majetkové (daň z nemovitých věcí, daň z nabytí nemovitých věcí, silniční daň), (Kubátová, 2018). Od 1. ledna 2017 se součástí české daňové soustavy stala i daň z hazardních her.

### **2.7.1 Daň z příjmů**

Daň z příjmů upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen ZDP). Plátcí daně z příjmů jsou právnické a fyzické osoby, které musí každoročně podávat daňové přiznání z příjmů právnických nebo fyzických osob. Plátcí daně musí evidovat své příjmy a výdaje v průběhu kalendářního roku a uchovávat doklady prokazující výši těchto plateb. Plátce daně musí být schopen prokázat údaje, které uvádí ve svém daňovém přiznání, a to několik let zpětně, nejméně 3 roky, (Rybová, 2017).

#### **Daň z příjmů fyzických osob**

Daň z příjmů je nepochybně nejznámější daň v daňovém systému. Jedná se o třetí nejdůležitější rozpočtový příjem. Poplatník si její výši uvědomí při zhlédnutí výplatního lístku nebo při vyplňování daňového přiznání, (Široký, 2015).

Poplatníci této daně jsou všechny fyzické osoby. Tyto poplatníky dělíme na daňové rezidenty a nerezidenty. Daňový rezident je poplatník s neomezenou daňovou povinností, který má bydliště na území České republiky nebo poplatník, který na tomto území zpravidla pobývá nejméně 183 dnů v kalendářním roce. Daňový nerezident je poplatník s omezenou daňovou povinností, který nemá bydliště na území České republiky nebo poplatník, který se na tomto území zdržuje méně než 183 dní v kalendářním roce.

Předmět daně z příjmů fyzických osob se člení do pěti základních skupin. Každá skupina má svou specifickou tvorbu základu daně. Jedná se o tyto druhy skupin: příjmy ze závislé činnosti § 6 ZDP, příjmy ze samostatné činnosti § 7 ZDP, příjmy z kapitálového majetku § 8 ZDP, příjmy z nájmu § 9 ZDP, ostatní příjmy § 10 ZDP.

Některé příjmy jsou zdaňovány samostatně tzv. srážkovou daní. Příjemci jsou tyto příjmy vypláceny po zdanění. Jedná se o příjmy uvedené v § 36 ZDP. Uvedené příjmy se nezahrnují do základu daně, (Rybová, 2017). Subjektem příjmů fyzických osob jsou poplatníci a plátcí daně.

Dle § 5 ZDP je základem daně částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů dle §§ 6-10 není stanoveno jinak.

Sazba pro výpočet daně z příjmů fyzických osob je 15 % z upraveného základu daně. Výpočet daně z příjmů fyzických osob je uveden v Tab. 2.1.

Tab. 2.1 – Výpočet daně z příjmů fyzických osob

Příjmy ze závislé činnosti § 6	Hrubá mzda + sociální a zdravotní pojištění (zaplacené zaměstnavatelem za zaměstnance) 34 %
Příjmy ze samostatné činnosti § 7	Příjmy – výdaje (skutečné či paušální)
Příjmy z kapitálového majetku § 8	Příjmy – výdaje
Příjmy z nájmu § 9	Příjmy – výdaje (skutečné či paušální)
Ostatní příjmy § 10	Příjmy – výdaje (nelze vykázat ztrátu)
<b>Celkový základ daně</b>	
Nezdanitelná část základu daně §15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dary</li> <li>- Penzijní a životní pojištění</li> <li>- Úroky z úvěru</li> </ul>
Odčitatelné položky § 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ztráta z minulých let</li> </ul>
<b>Upravený základ daně zaokrouhlený na stokoruny dolů</b>	
<b>· Sazba daně 15 %</b>	
Slevy na dani § 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sleva na poplatníka, sleva na studenta, sleva na invaliditu, sleva na druhého z manželů</li> </ul>
Daňové zvýhodnění	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Děti</li> </ul>
Zaplacené zálohy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zálohy</li> </ul>
<b>Doplatek / přeplatek na dani</b>	

Zdroj: vlastní úprava

Daň z příjmů lze snížit o slevy na dani. Dle ZDP § 35ba si poplatník může odečíst roční slevy jako je sleva na poplatníka ve výši 24 840 Kč, sleva na manželku (manžela), jestliže nemá vlastní příjem za zdaňovací období vyšší než 68 000 Kč, přičemž i tato sleva činí 24 840 Kč, sleva na studenta 4 020 Kč, sleva na invaliditu I. nebo II. stupně 2 520 Kč, sleva na invaliditu III. stupně 5 040 Kč, sleva na držitele průkazu ZTP/P 16 140 Kč.

Poplatník má také nárok na daňové zvýhodnění stanovené v § 35c ZDP. Jedná se o zvýhodnění na vyživované děti žijící s ním ve společně hospodařící domácnosti, a to ve výši 13 404 Kč ročně na jedno dítě, 17 004 Kč ročně na druhé dítě a 20 604 Kč ročně na třetí dítě a další děti. Maximální limit pro roční vyplacení daňového

zvýhodnění je 60 300 Kč a minimální roční limit je 100 Kč. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok.

Fyzická osoba také může uplatnit výdeje procentem z příjmu. Jedná se o takzvané paušální výdaje. Paušální výdaje se počítají jako součin veškerých příjmů a sazby paušálních výdajů. Paušální sazba je rozdělená podle těchto druhů příjmů:

- 80 % z příjmů u živnostenského podnikání řemeslného, zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství, nejvýše lze uplatnit výdaje do částky 1 600 000 Kč,
- 60 % z příjmů ze živnostenského podnikání, nejvýše lze uplatnit výdaje do částky 1 200 000 Kč,
- 30 % z příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku, nejvýše lze uplatnit výdaje do částky 600 000 Kč,
- 40 % z jiných příjmů ze samostatné činnosti, výdaje lze uplatnit nejvýše do částky 800 000 Kč.

### **Daň z příjmů právnických osob**

Daň z příjmů právnických osob je jednou z nejmladších daní daňového systému. Z pohledu uložení daně se jedná o tzv. korporátní daň, neboť je uložena právnickým osobám, korporacím neboli obchodním společnostem. Příjmy z této daně v předchozích letech byly mírně nižší než příjmy daně z příjmů fyzických osob, (Rybová, 2017).

Poplatníci daně z příjmu právnických osob jsou novelou zákona stručně vymezení následovně: právnické osoby, svěřenecké fondy podle občanského zákoníku, organizační složky státu, podílové a investiční fondy, fond penzijní společnosti, podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

Osvobozeny od daně jsou členské příspěvky, kde povinnost členství není dána zákonem. Dále příjmy z podílu na zisku od dceřiné společnosti do mateřské společnosti a výnosy z kostelních sbírek.

Předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Předmětem daně jsou vždy příjmy z podnikatelské činnosti, příjmy

z reklamy, úroku, členského příspěvku a z nájemného. Sazba daně pro výpočet daně z příjmů právnických osob činí 19 % z upraveného základu daně.

Základ daně u příjmů právnických osob se počítá jako rozdíl, o který příjmy, které jsou předmětem daně, převyšují náklady. Při stanovení základu daně se vychází z výsledku hospodaření, který se upravuje o položky snižující či položky zvyšující základ daně. Základ daně se nerovná účetnímu výsledku hospodaření. Upravený základ daně o snižující a zvyšující položky se zaokrouhluje na celé tisíce Kč dolů.

Výsledek hospodaření zvyšují daňově neuznatelné náklady, které upravuje § 25 ZDP. Jsou to náklady na pořízení hmotného a nehmotného majetku, pojistné sociální a zdravotní hrazené OSVČ, manka a škody převyšující náhradu škody, výdaje nad limit, technické zhodnocení a další. Odečitatelné položky od výsledku hospodaření upravuje § 34 ZDP. Jedná se o daňovou ztrátu, která vznikla v přecházejících zdaňovacích obdobích. Daňovou ztrátu lze uplatit pouze 5 po sobě jdoucích zdaňovacích období, maximálně však do výše hodnoty základu daně. Dále odpočet na podporu odborného vzdělání, podpora výzkumu a vývoje a hodnota darů. Aby mohl být dar odečitatelná položka od základu daně, musí hodnota darů činit alespoň 2 000 Kč, ale nejvýše lze odečíst 10 % ze sníženého základu daně. Výpočet daně z příjmů právnických osob je uveden v Tab. 2.2.

Tab. 2.2 – Výpočet daně z příjmů právnických osob

<b>Účetní výsledek hospodaření před zdaněním</b>	
Přičitatelné položky § 23	+ Daňově neuznatelné náklady
Odečitatelné položky § 23	- Daňově neuznatelné výnosy
<b>Základ daně</b>	
Položky snižující základ daně § 34	Daňová ztráta z minulých let Odpočet na podporu výzkumu a vývoje Odpočet na podporu odborného vzdělání Bezüplatná plnění
<b>Upravený základ daně zaokrouhlený na tisícikoruny dolů</b>	
<b>- Sazba daně 19 %</b>	
Slevy na dani § 35	Za zaměstnance se zdravotním postižením
<b>Konečná daň po slevě</b>	

Zdroj: vlastní úprava



Vypočtenou daň lze snížit o slevy na dani za zaměstnance se zdravotním postižením. Konkrétně o částku 18 000 Kč za každého zaměstnance se zdravotním postižením a dále o částku 60 000 Kč za každého zaměstnance s těžším zdravotním postižením.

Daňové přiznání se podává nejpozději do 3 měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Zdaňovacím obdobím u příjmu z právnických osob je nejčastěji kalendářní rok, ale zdaňovacím obdobím může být i účetní období nebo hospodářský rok. Právnické osoby podléhají územnímu pracovišti v místě jejich sídla.

### **2.7.2 Majetkové daně**

Majetkové daně jsou členěny na daň z nemovitých věcí a daně z nabytí nemovitých věcí. Mezi majetkové daně se řadí i silniční daň, která nepatří mezi typické majetkové daně, neboť jejím účelem je zdanění užívání pozemních komunikací silničními vozidly.

Jedná se o doplňkový daňový příjem, který přispívá ke zvýšení vertikální i horizontální spravedlnosti, (Kubátová, 2018). Výnos z majetkových daní je značně stabilní, ale malý na rozdíl od ostatních daní. Úhrada těchto daní je vyžadována bez zřetelu na příjmy poplatníka. Jejich výběr je poměrně jednoduchý.

#### **Daň z nabytí nemovitých věcí**

Jednorázová majetková daň je vybírání při úplatném nabytí nemovitých věcí na území České republiky. Příjem z této daně plyne do státního rozpočtu, (Rybová, 2017). Předmět daně je definován v § 2 zákona o dani z nabytí nemovitých věcí. Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je:

- stavbou, pozemkem, část inženýrské sítě nebo jednotkou nacházející se na území České republiky,
- právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky,
- spoluvlastnickým podílem na některé z výše uvedených nemovitých věcí.

Daná nemovitá věc či pozemek se musí nacházet na území České republiky, bez ohledu na státní občanství, sídlo nebo pobyt poplatníka. Poplatníkem je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnota je dle § 11: srovnávací daňová hodnota, sjednaná cena, zjištěná cena a cena zvláštní.

Uznatelný výdaj je prokazatelně zaplacená odměna znalci za znalecký posudek. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je 4 % ze základu daně. Daň se vypočte jako součin sazby daně a základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru.

### **Silniční daň**

Příjmy z této daně plynou do Státního fondu dopravní infrastruktury. Je s nimi financována například údržba, oprava a výstavba silnic a dálnic, (Rybová, 2017). Předmětem silniční daně jsou silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla, která jsou registrována a provozována v České republice, jestliže mají největší povolenou hmotnost nad 3,5 tuny a jsou určena k přepravě nákladů.

Poplatníkem silniční daně je podle § 4 zákona o dani silniční právnická nebo fyzická osoba, která je zapsána v technickém průkazu jako provozovatel vozidla. Poplatníkem je také ten, kdo užívá vozidlo, v jehož technickém průkazu je zapsána jako provozovatel osoba, která zemřela, zanikla nebo byla zrušena.

Základem silniční daně je u osobních automobilů zdvihový objem motoru v cm<sup>3</sup> s výjimkou automobilů na elektrický pohon. Počet náprav u návěsů a součet největších povolených hmotností náprav v tunách. U ostatních vozidel je základ daně největší povolená hmotnost v tunách a počet jejich náprav.

Sazby daně jsou odlišné a pevné. Jsou rozlišovány podle druhů vozidel a jsou stanoveny v roční výši. Sazba daně se snižuje:

- o 25 % u vozidel, která jsou určena pro výrobní povahy v rostlinné výrobě,
- o 48 % od data první registrace vozidla po dobu 36 kalendářních měsíců,
- o 40 % po dobu následujících 36 kalendářních měsíců
- o 25 % po dobu dalších 36 kalendářních měsíců.

Naopak u vozidel registrovaných poprvé do 31. prosince 1989 v České republice nebo v zahraničí se sazba daně zvyšuje o 25 %. Jestliže je poplatníkem zaměstnavatel, sazba daně činí 25 Kč za každý den používání osobního automobilu.

### 2.7.3 Daň z hazardních her

Daň z hazardních her upravuje zákon č. 187/2016 Sb., o dani z hazardních her. Poplatníkem této daně je držitel základního povolení nebo ten, kdo provozuje hazardní hry, k nimž je takové povolení potřeba. Předmětem daně je provozování hazardní hry na území České republiky.

Celkovým základem daně je součet základů daně z jednotlivých her. Základem daně je částka, o kterou úhrn přijatých a nenávratných vkladů převyšuje úhrn vyplacených výher v daném zdaňovacím období, (Jánošíková, 2018). Sazba daně z hazardních her je uvedena v následující Tab. 2.3.

Tab. 2.3 – Sazba daně z hazardních her

Hazardní hra	Sazba daně
Loterie	23 %
Kurová sázka	23 %
Totalizovaná hra	23 %
Bingo	23 %
Technická hra	35 %
Živá hra	23 %
Tombola	23 %
Turnaj malého rozsahu	23 %

Zdroj: *Brychta a kol. (2017)*

Daň se vypočte jako součet jednotlivých daní. Jednotlivá daň se vypočte jako součin sazby daně pro jednotlivý základ daně a jednotlivého dílčího základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru.

## 2.8 Nepřímé daně

Nepřímé daně se také nazývá jako daně ze spotřeby. Nepřímé daně jsou vybírány v cenách zboží a služeb nakupovaných poplatníkem. Neuznávají důchodovou ani majetkovou situaci. Poplatník nepřímou daň hradí v rámci svých spotřeb. Předpokládá se, že subjekt nepřímou daň sice odvádí, ale neplatí ji ze svého důchodu, přenáší jí na jiný subjekt, (Kubátová, 2018).

Výběr nepřímých daní je jednodušší než výběr přímých daní. Důvodem jejich existence je hlavně nepřímá regulace spotřeby u zákonem určených komodit z důvodu

ochrany zdraví občanů. Pro účely zákona se tyto komodity nazývají vybranými výrobky, (Stibůrková a Poncarová, 2011). Nepřímé daně jsou rovné, tudíž pro všechny platí stejná sazba daně.

Nepřímé daně dělíme na daně univerzální a selektivní. Pod univerzální daně řadíme daň z přidané hodnoty. Selektivní daně se dělí na spotřební daně, cla, energetické daně a daň silniční. Mezi nepřímé daně také řadíme poplatky.

### **2.8.1 Daň z přidané hodnoty**

Dani z přidané hodnoty (dále jen DPH) podléhá zejména poskytování služeb a dodání zboží. Jde o historicky jednu z nejmladších daní. Sazba daně z DPH je lineární a zároveň diferencovaná. V České republice patří výnosy z DPH k nejvyšším příjmům státního rozpočtu. Je to daň hodnotová tzv. ad valorem, je zjišťována procentem z hodnoty dodaného zboží či služby. V tržním ekonomickém prostředí působí proinflačně, prohlubuje inflaci, (Rybová, 2017).

V České republice je daň z přidané hodnoty tvořena třemi sazbami. Základní sazba daně se vztahuje na většinu zboží a služeb, činí 21 %. První snížená sazba daně činí 15 %, vztahuje se například na potraviny, pohřební služby, zdravotnické pomůcky, tiskoviny, vodné/stočné a kulturní činnosti. Druhá snížená sazba činí 10 %, tato daň se vztahuje například na knihy, léky, kojeneckou výživu, bezlepkové potraviny a mlýnské výrobky.

DPH byla v České republice zavedena 1. ledna 1993. DPH upravoval zákon č. 588/1992 sb., o dani z přidané hodnoty. Od 1. 5. 2014, kdy Česká republika vstoupila do Evropské unie, byl přijat nový zákon č. 235/2004 Sb., o dani u přidané hodnoty. Pro všechny státy Evropské unie jsou tyto základy a zásady úpravy společné. Použití daně z DPH nenarušuje soutěž na trhu, je takzvaně neutrální. V tomto případě rozsah daňové povinnosti nemůže ovlivňovat velikost vertikální či horizontální integrace, (Nerudová, 2014).

Daňovým subjektem jsou osoby povinné k dani, identifikované osoby a plátcí daně. Osoba povinná k dani je právnická nebo fyzická osoba, která samostatně vykonává ekonomickou činnost. Identifikovaná osoba je osoba povinná k dani, která není plátcem DPH. Nebo také právnická osoba nepovinná k dani, pokud v tuzemsku opatřují zboží z jiného členského státu. Plátcem DPH se stává osoba se sídlem

v tuzemsku, jejíž obrat přesáhl 1 000 000 Kč za nejvýše 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

Zdaňovací období je kalendářní měsíc nebo kalendářní čtvrtletí. Daňové přiznání se podává do 25. dne po skončení zdaňovacího období.

### 2.8.2 Spotřební daň

Spotřební daň patří k nejstarším daním. Jedná se o dobře odhadnutelné a stabilní daně. Spotřebním daním podléhá pět komodit zboží. Jak tvrdí Jánošíková (2018, s. 70), „*Konstrukce selektivních spotřebních daní je navíc taková, že tvoří (navyšuje) základ daně také pro výpočet daně z přidané hodnoty*“. Předmětem spotřební daně je tabák, alkohol a pohonné hmoty.

Jednotlivé spotřební daně dělíme na:

- daň z minerálních olejů,
- daň z lihu,
- daň z piva,
- daň z vína a meziproduktů,
- daň z tabákových výrobků.

Sazby daně jsou diferencované a pevné. U cigaret je sazba daně kombinací pevné a relativní sazby. Sazby daně ze spotřebních daní jsou uvedené v Tab. 2.4.

Tab. 2.4 – Sazby daně ze spotřebních daní

Předmět daně	Sazba daně
Motorové benzíny	12,8 Kč/l
Motorová nafta	10,9 Kč/l
Lích a destiláty	28 500 Kč/hl
Pivo	32 Kč/hl
Víno – tiché // šumivé	0 Kč/hl // 2 340 Kč/hl
Tabákové výrobky – cigarety // doutníky + cigarillos // tabák	27 % // 1,42 Kč/ks // 1 896 Kč/kg

Zdroj: Pro Factum (2018)

Daňovým poplatníkem je každá osoba, která nakupuje vybrané výrobky zatížené spotřební daní. Plátce daně jsou výrobci a prodejci vybraných výrobků. Plátce daně je povinen se registrovat v místně příslušného celního úřadu, a to ke každé dani samostatně.

Daňová povinnost vzniká okamžikem výroby nebo dovozu zboží. Zdaňovacím obdobím pro vybrané druhy výrobků je kalendářní měsíc. Termín pro podání daňového přiznání ke spotřební dani je stanoven na 25. den po skončení zdaňovacího období, a to samostatně za každou daň zvlášť. Splatnost daně je 40 dnů po skončení daňového období.

### **2.8.3 Clo**

Jedná se o povinnou platbu, která je spojena s převozem zboží přes hranice Evropské unie. Z právního a ekonomického hlediska clo není daň, ale dovážené zboží je předmětem daně a tato daň se nazývá clo. Zbožím jsou v tomto případě elektrická energie a veškeré hmotné movité věci.

Základní funkcí cla je funkce ochranná. Stát jej používá jako prostředek k ochraně vnitřního trhu před zbožím z okolních států. Clo může působit i jako prostředek pro zvýšení příjmů státního rozpočtu, (Stibůrková a Poncarová, 2011). V České republice je pět druhů cel. Jedná se o clo dovozní, clo vývozní, antidumpingové clo, vyrovnávací clo a odvetné clo.

Základem výpočtu cla je celní hodnota, která se určuje při dovozu zboží. Celní hodnotou se rozumí skutečně placená cena zboží uvedená v korunách nebo cena, která má být za zboží zaplacená, (Vančurová a Láchová, 2018). Celní hodnota vychází z fakturované ceny. Do základu cla se připočítávají i náklady, které musely být vynaloženy v zahraničí. Ke skutečné ceně zboží se ještě přičtou náklady jako jsou náklady na zprostředkování, licence, cena obalů a nádob, pojištění v zahraničí, doprava na hranice Evropské unie a další náklady.

Sazba cla je poměrná, je stanovena jako % ze základu daně a zároveň je odlišná podle druhu a původu zboží.

## 2.8.4 Energetické daně

Energetická daň, označovaná také jako ekologická daň, daň environmentální či zelená. Je povinná, zákonem předem sazbou stanovená dávka, jejímž základem je fyzická jednotka, která má prokazatelný negativní vliv na životní prostředí. Také celkem pravidelně na nenávratném principu bez ekvivalentního protiplnění odčerpává část nominálního důchodu ekonomického subjektu ve prospěch veřejného peněžního fondu, (Jánošíková, 2018).

Mezi energetické daně patří:

- daň ze zemního plynu,
- daň z pevných paliv,
- daň z elektřiny.

Základem daně je množství daného druhu ve fyzikálních jednotkách. Sazba daně z elektřiny je stanovena směrnicí Rady 2003/96/ES na 28,30 Kč/MWh. U pevných paliv je sazba daně 8,50 Kč/GJ spáleného tepla.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní měsíc. Termín pro podání daňového přiznání k dani z elektřiny, pevných paliv, zemního plynu a některých dalších plynů je stanoven na 25. den po skončení zdaňovacího období.

### 3 Právní úprava daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí patří mezi jedny z nejstarších daní. V České republice byla zavedena 1. ledna 1993 v den, kdy se Československo rozdělilo na dva samostatné státy. Dne 1. ledna 2014 došlo k přejmenování daně z nemovitostí, a to na daň z nemovitých věcí. Mimo jiné také došlo k dalším obsahovým změnám.

Povinnost odvádět tuto daň se váže k vlastnictví nemovitého majetku. Výše daně z nemovitých věcí závisí na druhu nemovitostí, kde se nemovitost nachází a k čemu daná nemovitost slouží. Dani z nemovitých věcí podléhají výhradně pozemky, stavby a jednotky, které se nacházejí na území České republiky neohledně na občanství poplatníka. Nemovité věci jsou viditelné, nemohou se stěhovat, také jsou obtížně zatažitelné díky evidenci v katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, do kterého se zapisují soubory údajů o nemovitých věcech. Tyto nemovité věci jsou vymezeny v katastrálním zákoně, který je především zdrojem informací. Dané informace slouží k ochraně práv k nemovitým věcem, například pro účely daní, poplatků a jiných peněžitých plnění, k oceňování nemovitostí a k ochraně životního prostředí. Zapisuje se zde popis, soupis a zápis práv k těmto nemovitostem, a také geometrické a polohové určení, (Šustrová a kol., 2016).

Daně z nemovitých věcí většinou tvoří příjem místních rozpočtů a jejich existence je odvozována od principu prospěchu. Tato daň je využívána jako ekvivalentní náhrada obcím za využívání místních služeb, které cenu nemovitosti zvyšují, (Kubátová, 2018).

Daň z nemovitých věcí se dělí na dvě poměrně nezávislé části. Jedná se o daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

#### 3.1 Právní předpisy

Daně z nemovitých věcí upravuje mnoho zákonů a jejich vyhlášky. Hlavním a nejdůležitějším zákonem je zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen ZDN). Tento zákon je účinný od 1. ledna 1993 a upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Daň z nemovitých věcí dále také upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, zákon č. 183/2006 Sb., o územním



plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a další.

Do roku 2014 byl také využíván zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, který byl 1. ledna 2014 zrušen. Ve spojení s právní úpravou soukromého práva spadá daň dědická a darovací pod daň z příjmů. Zákon o dani z převodu nemovitostí nahradil zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

### **Nemovitost**

Nemovitost je zákonodárná zkratka pro nemovité věci. Podle § 498/1 nového občanského zákoníku jsou nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

### **Pozemek**

Pozemek je podle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

V občanském zákoníku není uvedeno, o jakou oddělující hranici se musí jednat, takže z hlediska občanského práva může být tato hranice libovolná. Jednoduše řečeno pozemek je část zemského povrchu ohraničená prakticky jakýmkoli způsobem, (Skála, 2015). Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) člení pozemky na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky.

## **Stavba**

V zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení jsou stavby uvedeny jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se stavby člení na:

- stavby pozemní, kterými jsou:
  - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  - jednotky,
  - venkovní úpravy,
- inženýrské a speciální pozemní stavby, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Vymezení stavby se od 1. ledna 2013 rozšířilo o výrobek, který plní funkci stavby. Tyto výrobky dříve nebyly stavbou, ale podléhaly stavebnímu zákonu. Jedná se například o výrobky typu zahradního domku, sklady na nářadí, zahradní nádržky na vodu a plechové garáže, (Skála, 2015)

## Jednotka

Jednotka je byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/94 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Byt je místnost nebo soubor místností, která je určena k bydlení. Podle § 1159 nového občanského zákoníku jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

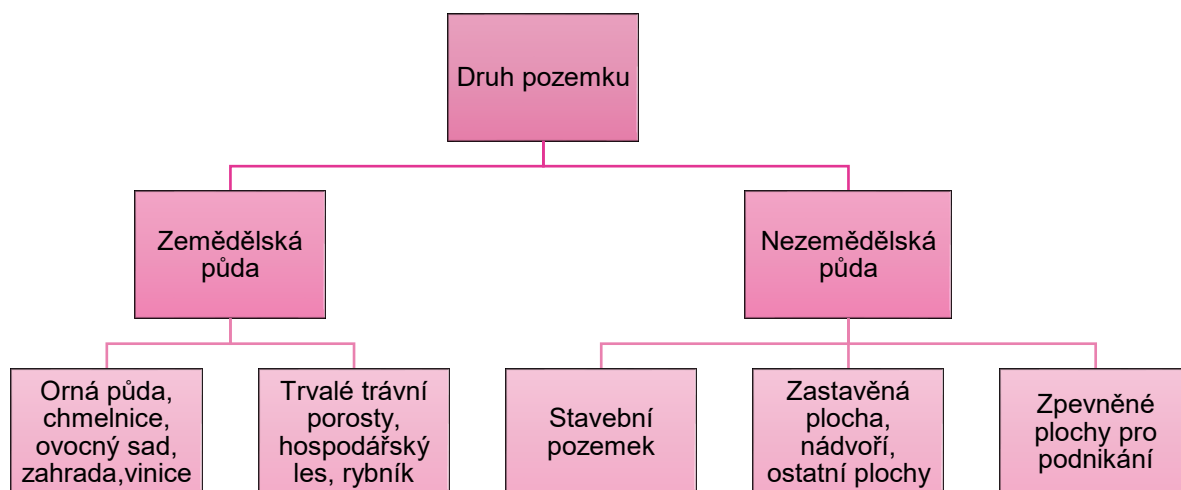
## 3.2 Daň z pozemků

Tato kapitola se zabývá charakteristikou základních údajů daně z pozemků na základě daňové teorie a daňových zákonů. Záměr této kapitoly je vymezení jednotlivých konstrukčních prvků spojených s touto daní, jako je předmět daně, poplatníci daně, stanovení základu daně a další aspekty.

### 3.2.1 Předmět daně

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí ležící na území České republiky. Pozemek, který je součástí jednotky pro účely daně z nemovitých věcí, se bere jako nemovitá věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní jednotku. Předmět daně z pozemku je zobrazen v následujícím schématu 3.1.

Schéma 3.1 – Předmět daně z pozemku



Zdroj: Lachová a Vančurová (2018)

Pozemek je zaznamenaný v katastrální mapě vedené příslušným katastrálním úřadem. Každý pozemek má číselné označení. Takto označený pozemek se nazývá

parcelou. Každá parcela má svoji výměru zachycenou v evidenci katastru nemovitostí, (Lachová a Vančurová, 2018).

### **3.2.2 Poplatníci daně**

V České republice je poplatníkem daně z pozemků vlastník pozemku. V případě, že je vlastník pozemku stát, poplatníkem se stává organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik, státní fond nebo jiná státní organizace, která je příslušná hospodařit nebo má právo hospodařit s majetkem státu.

Poplatníkem je také právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky. Nájemce nebo pachtýř u pronajátého nebo propachtovaného pozemku se stává poplatníkem, jestliže je s ním příslušná hospodařit Správa státních hmotných rezerv nebo Státní pozemkový úřad. Poplatníkem se také stává, jestliže je převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí a je evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Uživatel pozemku je poplatníkem v případě, že vlastník pozemku není znám.

### **3.2.3 Osvobození od daně**

Osvobozeny od daně z pozemku jsou pozemky ve vlastnictví České republiky a také pozemky ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. Osvobozeny od daně jsou pozemky, které slouží škole, školskému zařízení, muzeu, galerii, knihovně vedené v evidenci knihoven, zdravotnickému zařízení, zařízení sociálních služeb a dalším. Osvobozeny jsou i pozemky sloužící k provozu výroben elektřiny využívajících energii větru, čistírnám odpadních vod, k úpravě odpadů, tepelnému, biologickému, chemickému nebo fyzikálnímu zneškodňování odpadů, třídění a sběru odpadů. Další pozemky osvobozené od daně jsou uvedeny v § 4 ZDN. Jestliže má poplatník nárok na osvobození od daně z pozemků, uplatní tento nárok v daňovém přiznání.

### **3.2.4 Základ daně**

U pozemku se základ daně odvíjí od typu daného pozemku. Základ daně je uveden v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Pozemky jsou rozděleny na dva základní typy. Prvním typem je zemědělská půda. Její základ daně je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku s průměrnou cenou

stanovenou na 1 m<sup>2</sup> dle příslušné vyhlášky Ministerstva zemědělství České republiky. Ve vyhlášce Ministerstva zemědělství České republiky je seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami. Základ daně u zemědělské půdy, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb může být zjištěn dvěma způsoby, a to roční rentní hodnotou nebo kapitálovou hodnotou. Roční rentní hodnota plyne z odhadnuté nebo běžné roční renty nemovitosti. Kapitálová hodnota je tržní cena nemovitosti nebo její odhad, (Kubátová, 2018).

Druhým typem je nezemědělská půda, jejímž základem daně je cena pozemku zjištěna podle platných cenových předpisů k 1. lednu daného zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. U ostatních typů pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěna k 1. lednu daného zdaňovacího období. Přehled výpočtů základů daně u dílčích typů pozemků je uveden v Tab. 3.1.

Tab. 3.1 – Základ daně u pozemků

Typ pozemku	Výpočet pro základ daně
Zahrada, vinice, orná půda, chmelnice, ovocný sad a trvalý travní porost	Skutečná výměra pozemku v m <sup>2</sup> · průměrná cena půdy stanovena na 1 m <sup>2</sup>
Hospodářský les, rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	Skutečná výměra pozemku v m <sup>2</sup> · 3,8 Kč nebo cena pozemku zjištěna podle platných cenových předpisů
Ostatní pozemky	Skutečná výměra pozemku v m <sup>2</sup>

Zdroj: vlastní úprava

### 3.2.5 Sazba daně

Sazba daně, stejně tak jako stanovení základu daně, vždy závisí na daném typu pozemku. U pozemků je sazba daně uvedena v procentech nebo v českých korunách. Procentuální sazba daně je uvedena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí pro ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travnaté porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb.

Sazba daně v českých korunách je určena pro pozemky, jako jsou zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikání, stavebních pozemků, zastavěných ploch

a nádvoří a ostatních ploch. Sazba daně u těchto pozemků se stanovuje za každý 1 m<sup>2</sup>. Přehled jednotlivých sazeb daně je uvedený v Tab. 3.2.

Tab. 3.2 – Sazby daně u pozemků

Typ pozemku	Sazba daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocné sady	0,75 %
Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
Zpevněné plochy pozemků užívaných k podnikání: - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství - průmysl, stavebnictví, doprava, energetika a ostatní zemědělská výroba	1,00 Kč 5,00 Kč
Stavební pozemky	2,00 Kč
Ostatní plochy	0,20 Kč
Zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: *vlastní úprava*

U stavebních pozemků se základní sazba vynásobí koeficientem, který se stanovuje podle počtu obyvatel obce zjištěných podle posledního sčítání lidu. Tento koeficient se uplatňuje pouze u stavebních pozemků. Přehled základních koeficientů podle velikosti obce je uveden v Tab. 3.3.

Tab. 3.3 – Základní koeficienty podle velikosti obce

Platí pro obce (města)	Koeficient
V obcích do 1 000 obyvatel	1,0
V obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel	1,4
V obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel	1,6
V obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel	2,0
V obcích nad 25 000 do obyvatel 50 000 obyvatel	2,5
V obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Zdroj: *vlastní úprava dle § 6/4/a ZDN*

Statutární města určuje § 4 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích. Každá obec může koeficient pro jednotlivé části obce zvýšit o jednu kategorii, nebo snížit o jednu až tři kategorie.

### 3.3 Daň ze staveb a jednotek

Kapitola se zabývá seznámením se základními údaji a charakteristikou daně ze staveb a jednotek na základě daňové teorie a daňových zákonů. Záměr této kapitoly je vymezení jednotlivých konstrukčních prvků spojených s touto daní, jako je předmět daně, subjekt daně, základ daně a další konstrukční prvky.

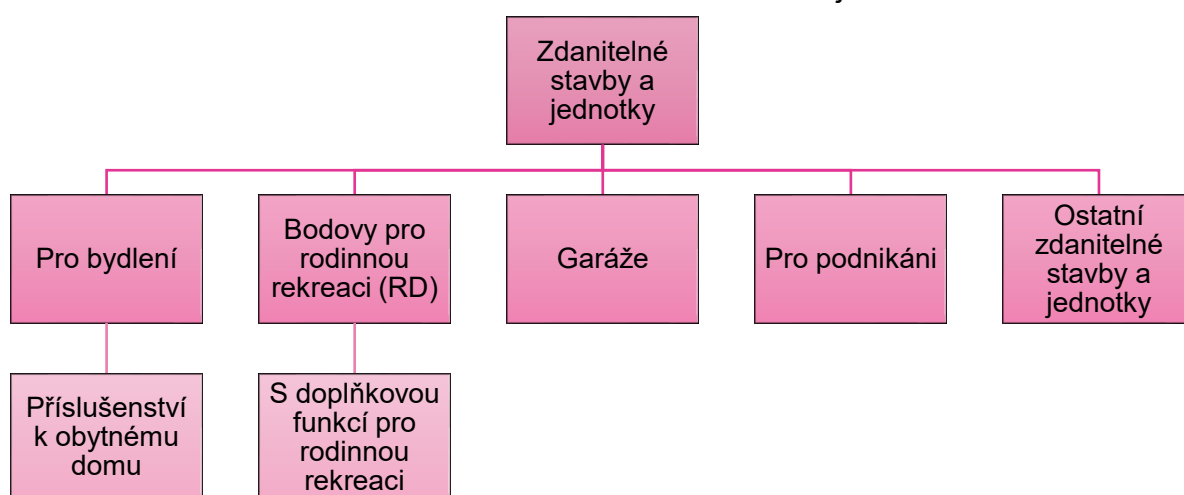
#### 3.3.1 Předmět daně

Předmětem daně ze staveb a stavebních jednotek je dle ustanovení § 7 ZDN a nachází-li se na území České republiky:

- zdanitelná stavba – budova a inženýrská stavba,
- zdanitelná jednotka.

Jak tvrdí Jánošíková (2018, s. 118) „*Za stavbu je považována budova definovaná podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), nebo inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu o dani z nemovitých věcí*“. Předmět daně ze staveb a jednotek je uveden v následujícím schématu 3.2.

Schéma 3.2 – Předmět daně ze staveb a jednotek



Zdroj: Vančurová a Lachová (2018)

### **3.3.2 Poplatníci daně**

Subjektem daně v České republice je poplatník. Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby či jednotky, příspěvkové organizace, organizační složky státu, státní podnik nebo jiná státní organizace, které mají právo hospodařit nebo jsou příslušné hospodařit s majetkem státu.

Dále také státní fond či právnická osoba, která má na základě výpůjčky vzniklé dle zákona upravujícího některé užívající vztahy k majetku České republiky právo užívat tuto zdanitelnou budovu či jednotku, a to v případě, že se jedná o zdanitelnou stavbu či jednotku ve vlastnictví České republiky. Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je také svěřenský fond, fond obhospodařovaný penzijní společností, podílový fond nebo také nájemce či pachtýř.

### **3.3.3 Osvobození od daně**

Osvobozeny od daně ze staveb a jednotek jsou zdanitelné stavby či jednotky, které jsou ve vlastnictví kraje a nacházejí se v jeho územním obvodu, nebo jsou ve vlastnictví obce, jestliže se nacházejí na jejím katastrálním území, a také stavby a jednotky ve vlastnictví České republiky.

Osvobozeny jsou i stavby a jednotky ve vlastnictví sdružení občanů, obecně prospěšných společností, spolků, registrovaných církví a registrovaných náboženských společností, které se řídí zákonem upravující církev a náboženské společnosti. Dále muzea a galerie, které jsou zapsané v centrální evidenci sbírek vedené Ministerstvem kultury, knihovny vedené v evidenci knihoven, školy a školské zařízení zapsané ve školském rejstříku.

Dále jsou osvobozeny stavby sloužící ke zlepšení životního prostředí, jako jsou vodárenské objekty včetně úpraven vod, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, stavby a jednotky sloužící ke zneškodňování odpadů a další stavby uvedené v § 9 ZDN.

Jestliže má poplatník nárok na osvobození od daně ze staveb a jednotek, uplatní tento nárok v daňovém přiznání.



### 3.3.4 Základ daně

Dle § 10 ZDN je základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu daného zdaňovacího období.

Základem daně ze staveb u jednotek je upravená podlahová plocha v m<sup>2</sup> podle stavu 1. lednu daného zdaňovacího období.

Základ daně u jednotek je násoben koeficientem 1,22 dle § 10 odst. 3 ZDN v případě, že je vlastník jednotky spoluvlastníkem jiného pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek užívaného společně s dalšími jednotkami nebo se jednotka nachází v budově bytového domu a součástí jednotky je podíl na pozemku. V ostatních případech se základ daně násobí koeficientem 1,20.

Základ daně u ostatních budov, které tvoří příslušenství budov obytných domů, je pouze výměra zastavěné plochy každé samostatné budovy, která přesahuje 16 m<sup>2</sup>. Jedná se o drobné stavby, které doplňují funkci hlavní stavby. Jde například o dílnu, saunu nebo prádelnu. Na druhou stranu za příslušenství nemůžeme považovat například garáž a stavby využívané k podnikání, (Vančurová a Lachová, 2018).

### 3.3.5 Sazba daně

Dle § 11 ZDN je základní sazba daně ze staveb a jednotek za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy u zdanitelné stavby zvyšována o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jehož zastavěná plocha přesahuje u zdanitelné stavby pro podnikání jednu třetinu zastavěné plochy a u ostatních staveb dvě třetiny zastavěné plochy. Za první nadzemní podlaží je považováno každé konstrukční podlaží, které má hladinu podlahy nebo i její části do 0,80 m<sup>2</sup>.

Jednotky, budovy obytných domů a jejich příslušenství užívaných pro bydlení se násobí koeficienty podle velikosti obce stejně jako u stavebních pozemků. Koeficienty podle velikosti obce jsou shodné s koeficienty, které jsou uvedené v Tab. 3.3. Základní sazba daně se také násobí místním koeficientem.

Základní sazba daně se u budov pro rodinnou rekreaci a u budov tvořících příslušenství k těmto budovám, s výjimkou garáže násobí koeficientem 2,0. Jestliže jsou budovy umístěny v národních parcích nebo v zónách I. chráněných krajinných oblastí se koeficient násobí 2,0. Sazba daně ze staveb a jednotek je uvedena v následující Tab. 3.4.

Tab. 3.4 – Základní sazby daně ze staveb a jednotek

Druh stavby	Základní sazba daně
Budova obytného domu	2 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Ostatní budovy tvořící příslušenství k budově obytného domu, mimo garáž	2 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy z výměry nad 16 m <sup>2</sup>
Budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci	6 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Stavby s doplňkovou funkcí k budovám a rodinného domu pro rodinnou rekreaci, mimo garáž	2 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Garáže vystavěné oddělené od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky užívané jako garáž	8 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
Zdanitelné stavby a jednotky užívané pro podnikatelskou činnost: - zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství - průmysl, stavebnictví, energetiku, dopravu a ostatní zemědělskou výrobu - pro ostatní podnikatelskou činnost	2 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy  10 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy  10 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
Ostatní zdanitelné stavby	6 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Ostatní zdanitelné jednotky	2 Kč/m <sup>2</sup> upravené podlahové plochy

Zdroj: Brychta a kol. (2017)

### 3.4 Společná ustanovení

#### Místní koeficient

Základní sazba daně se u nemovitých věcí s výjimkou pozemků typu orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty dále také násobí místním koeficientem, který může obec stanovit závaznou vyhláškou ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Výjimka platí pro pozemky uvedeny v § 5 odst. 1 ZDN.

## **Zaokrouhlení**

Pro základ daně z pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb a pro základ daně z chmelnic, orné půdy, zahrad, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů je zaokrouhlení stanoveno na celé koruny nahoru. Zaokrouhlování základu daně u ostatních pozemků, staveb a jednotek je na celé m<sup>2</sup> nahoru. Zaokrouhlování jednotek se provádí rozdílně.

## **Zdaňovací období**

Za zdaňovací období daně z nemovitých věcí se považuje kalendářní rok. Rozhodující je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Ke změnám v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. Daň z nemovitých věcí se vyměřuje za zdaňovací období dopředu.

## **Daňové přiznání**

Poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období příslušnému správci daně. Správu daně z nemovitých věcí spravuje příslušný finanční úřad, v jehož obvodu se daná nemovitá věc nachází. Pokud se v průběhu zdaňovacího období změnila vlastnická nebo jiná práva k nemovitým věcem, je poplatník povinen oznámit tuto skutečnost správci daně, a to nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

Pokud nastane změna u ostatních údajů uvedených v daňovém přiznání, je poplatník povinen informovat správce daně o změně do 30 dnů ode dne, kdy změna nastala. Jestliže poplatník zemře, aniž by splnil povinnost podat daňové přiznání v průběhu dané lhůty, lhůta se prodlužuje o 2 měsíce. Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí pro rok 2019 je uvedeno v Příloze č. 1.

## **Splatnost daně z nemovitých věcí**

Změnou zákona o dani z nemovitostí č. 545/2005 Sb., s účinností od 1. ledna 2007 došlo ke změně splatností daně u ostatních osob. Počet splátek ze čtyř se změnil na dvě. Došlo také k navýšení hranice pro placení daně a to z 1 000 Kč na 5 000 Kč. Splatnost daně z nemovitých věcí je buď splatná celá najednou, nebo je částka rozdělena do dvou stejných splátek. Nelze-li daň rozdělit do dvou splátek v celých korunách, přičte se zbytek k druhé splátce. Splatnost daně z nemovitých věcí je uvedena v následující Tab. 3.5.

Tab. 3.5 - Splatnost daně z nemovitých věcí

Platí pro poplatníky	1. splátka	2. splátka
Provozující zemědělskou výrobu a chov ryb s daní do 5 000 Kč	31. 5.	-
Provozující zemědělskou výrobu a chov ryb s daní nad 5 000 Kč	31. 8.	30. 11.
Ostatní poplatníci s daní do 5 000 Kč,	31. 5.	-
Ostatní poplatníci s daní nad 5 000 Kč	31. 5.	30. 11.

Zdroj: *Brychta a kol. (2017)*

Jestliže je celková daň z nemovitých věcí u jednoho poplatníka nižší než 30 Kč, daň se nevyměří a ani neplatí. Poplatník i přes to podává daňové přiznání za stejných podmínek, jako kdyby daň platil. V případě spoluvlastnictví jednotek nebo pozemků, jestliže každý ze spoluvlastníků přiznává daň samostatně, činí daň minimálně 50 Kč. S výjimkou osvobození.

## 4 Praktická aplikace výpočtu daňové povinnosti

Následující kapitola se zabývá srovnáním daně z nemovitých věcí ve dvou vybraných městech v České republice. Jedná se konkrétně o město Hlučín a statutární město Opavu. Praktická aplikace výpočtu daňové povinnosti a následná komparace daňové povinnosti je v této části předvedena na ukázkově vypočtených příkladech. Dále následuje zobrazení časového vývoje příjmu daně z nemovitých věcí ve vybraných městech. Tyto dvě města byla vybrána z důvodu blízké vzdálenosti bydliště autorky. Byla vybrána také z důvodu znázornění rozdílu výše daně ve městě s menším počtem obyvatel, což je město Hlučín, a ve městě s větším počtem obyvatel, což je město Opava.

### 4.1 Daň z nemovitých věcí v Hlučíně

Město Hlučín leží v Moravskoslezském kraji v okrese Opava. Jeho rozloha činí 21,13 km<sup>2</sup> a má necelých 14 tisíc obyvatel. Hlučín byl založen kolem roku 1256 králem Přemyslem Otakarem II. Město je rozděleno do tří částí, a to na Hlučín, Bobrovníky a Darkovičky. Příjmy Hlučina za rok 2018 byly ve výši 341 997 tisíc Kč a výdaje byly ve stejné výši, tedy 341 997 tisíc Kč, (Městský úřad Hlučín, 2017).

Po schválení zastupitelstva na svém zasedání dne 16. června 2016 město vydalo místní vyhlášku č. 5/2016 o použití nižšího koeficientu pro výpočet daně z pozemku u stavebních pozemků a pro výpočet daně z nemovitosti u staveb obytných domů, ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům a ostatních zdanitelných jednotek. Hlučín tedy využil svou zákonnou pravomoc a snížil koeficient podle počtu obyvatel o jednu až tři kategorie. Snížený koeficient podle počtu obyvatel je v Hlučíně ve výši 1,4 s výjimkou městské části Hlučín – Jasénky a Hlučín – Vařešinky, kde je koeficient pro uvedené stavby a jednotky ve výši 1,0. Místní koeficient město nemá, (Městský úřad Hlučín, 2016).

Výpočty daně z nemovitých věcí jsou v následující kapitole počítány pro nemovitosti, které leží na katastrálním území města Hlučín, konkrétně v městské části Bobrovníky.

#### 4.1.1 Výpočet daně

Jako příklad je uveden pan Veselý, který je vlastníkem pozemku o rozloze 1 200 m<sup>2</sup>, jedná se o zahradu. Na tomto pozemku má postavený rodinný dům, garáž

a saunu. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží, přízemí a první patro, zastavěná plocha nadzemní části domu je 200 m<sup>2</sup>. Výměra garáže činí 30 m<sup>2</sup> a sauna má výměru 19 m<sup>2</sup>. Je také vlastníkem bytové jednotky, která není určena k podnikání. Výměra podlahové plochy bytové jednotky určené k bydlení je 100 m<sup>2</sup>.

Pan Veselý je vlastníkem hospodářského lesu o rozloze 3 000 m<sup>2</sup> a stavebního pozemku o rozloze 300 m<sup>2</sup>. Je také vlastníkem nebytového prostoru používaného k podnikání, výměra podlahové plochy nebytového prostoru je 70 m<sup>2</sup>. Cena zemědělské půdy v Bobrovníkách dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků činí 10,26 Kč/m<sup>2</sup>.

### Výpočet daně z pozemku

Tab. 4.1 – Výpočet daně ze zahrady

Výměra pozemku	$(1\,200 - 30 - 19) = 1\,151\text{ m}^2$
Průměrná cena pozemku	10,26 Kč
Sazba daně	0,75 %
Výpočet daně	$1\,151 \cdot 10,26 \cdot 0,0075$
<b>Daň</b>	$88,56945 \div \mathbf{89\text{ Kč}}$

Zdroj: vlastní zpracování

Základem daně z pozemků je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období. Pozemek v místě rozsahu zastavěné plochy zdanitelnou stavbou dani nepodléhá. Tudíž od rozlohy pozemku nejdříve odečteme zastavěnou plochu garáže a sauny. Základ daně po odečtení činí 1 151 m<sup>2</sup> a je vynásoben cenou pozemku, která je ve výši 10,26 Kč/m<sup>2</sup>. Dále je částka násobena sazbou daně ve výši 0,75 %. Výsledná daň se zaokrouhlí dle ZDN na celé koruny nahoru. Místní koeficient ani koeficient podle počtu obyvatel není v tomto případě použit. Zahrada je v ZDN vyloučena pro účely těchto koeficientů.

### Výpočet daně z rodinného domu

Základ daně ze staveb a jednotek se určuje v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, stejně tak jako u daně z pozemků. Změny, které nastanou v průběhu roku, daň k danému roku nijak neovlivní. Základ daně u rodinného domu je 200 m<sup>2</sup>, který je vynásoben sazbou daně, která činí 2 Kč. Sazba daně se zvýší

o 0,75 Kč za další nadzemní podlaží a následně se vynásobí sníženým koeficientem 1,4 podle počtu obyvatel. Místní koeficient město nemá.

Tab. 4.2 – Výpočet daně z rodinného domu

Výměra RD	200 m <sup>2</sup>
Základní sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Další nadzemní podlaží	0,75 Kč
Koeficient podle počtu obyvatel	1,4
Výpočet daně	$200 \cdot (2 + 0,75) \cdot 1,4$
<b>Daň</b>	<b>770 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### Výpočet daně z garáže

Tab. 4.3 – Výpočet daně z garáže

Výměra garáže	30 m <sup>2</sup>
Sazba daně	8 Kč/m <sup>2</sup>
Výpočet daně	$30 \cdot 8$
<b>Daň</b>	<b>240 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně z garáže je 30 m<sup>2</sup>, tento základ daně se vynásobí sazbou daně, která činí 8 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Místní koeficient ani koeficient podle počtu obyvatel nebyl v tomto případě použit.

### Výpočet daně ze sauny

Tab. 4.4 – Výpočet daně ze sauny

Výměra sauny	$19 - 16 = 3 \text{ m}^2$
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	1,4
Výpočet daně	$3 \cdot 2 \cdot 1,4$
<b>Daň</b>	$8,4 \div \mathbf{9 \text{ Kč}}$

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně z příslušenství budov obytných domů, tedy ze sauny, tvoří výměra přesahující 16 m<sup>2</sup>. V tomto případě je základ daně 3 m<sup>2</sup>. Základ daně se vynásobí sazbou daně, která činí 2 Kč, a dále se také vynásobí sníženým koeficientem 1,4 podle počtu obyvatel. Vypočtená daň se zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

## Výpočet daně z bytové jednotky

Tab. 4.5 – Výpočet daně z bytové jednotky

Výměra bytové jednotky	100 m <sup>2</sup>
Koeficient	1,20
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	1,4
Výpočet daně	$100 \cdot 1,2 \cdot 2 \cdot 1,4$
<b>Daň</b>	<b>336 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základem daně z nebytového prostoru je výměra nebytového prostoru. V tomto případě je základ daně 100 m<sup>2</sup>, který se vynásobí koeficientem 1,20. Upravený základ daně, tedy 120 m<sup>2</sup>, se vynásobí sazbou daně ve výši 2 Kč/m<sup>2</sup>, a dále se vynásobí koeficientem podle počtu obyvatel ve výši 1,4. Jestliže by se zdanitelná jednotka nacházela v budově bytového domu a její součástí by byl také podíl na pozemku, včetně pozemku pod budovou, použije se koeficient 1,22.

## Výpočet daně z hospodářského lesu

Tab. 4.6 – Výpočet daně z hospodářského lesu

Výměra hospodářského lesu	3 000 m <sup>2</sup>
Cena hospodářského lesu za m <sup>2</sup>	3,8 Kč
Sazba daně	0,25 %
Výpočet daně	$3\,000 \cdot 3,8 \cdot 0,0025$
<b>Daň</b>	$28,5 \div$ <b>29 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně z hospodářského lesu je 3 000 m<sup>2</sup> a byl vynásoben částkou 3,80 Kč. Tato částka je dále násobena sazbou daně ve výši 0,25 %. Skutečná výměra hospodářského lesu v m<sup>2</sup> se může násobit cenou 3,8 Kč, nebo cenou pozemků zjištěnou podle platných cenových předpisů. Výsledná daň se zaokrouhlí dle ZDN na celé koruny nahoru.

Kdyby se základ daně hospodářského lesu vynásobil cenou pozemků zjištěnou podle platných cenových předpisů, vypadal by výpočet následovně:



Tab. 4.7 – Výpočet daně z hospodářského lesu

Výměra hospodářského lesu	3 000 m <sup>2</sup>
Cena hospodářského lesu za m <sup>2</sup>	10,26 Kč
Sazba daně	0,25 %
Výpočet daně	$3\,000 \cdot 10,26 \cdot 0,0025$
<b>Daň</b>	<b>76,95 ÷ 77 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tato daň je viditelně vyšší než vypočtená daň při použití ceny 3,8 Kč. V tomto případě je výhodnější využít cenu 3,8 Kč. Výsledná daň se zaokrouhlí dle ZDN na celé koruny nahoru. Místní koeficient ani koeficient podle počtu obyvatel nebyl v tomto případě použit.

### Daň ze stavebního pozemku

Tab. 4.8 – Výpočet daně ze stavebního pozemku

Výměra stavebního pozemku	300 m <sup>2</sup>
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	1,4
Výpočet daně	$300 \cdot 2 \cdot 1,4$
<b>Daň</b>	<b>840 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

U stavebního pozemku je základem daně výměra pozemku, která je 300 m<sup>2</sup>. Ta se vynásobí sazbou daně, která činí 2 Kč a koeficientem podle velikosti obce. V tomto případě má město Hlučín stanovený snížený koeficient podle velikosti obce na 1,4. Stavební pozemek přestane být předmětem daně z pozemků, jestliže se náležitá zdanitelná stavba nebo všechny jednotky v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek. V případě postupné kolaudace přestává stavební pozemek být předmětem daně z pozemků po částech. Rozhodující je vždy stav k 1. lednu daného zdaňovacího období, (Vančurová a Lachová, 2018).

### Výpočet daně nebytového prostoru

Základ daně u nebytového prostoru se vypočítá jako výměra nebytového prostoru, která je v tomto případě 70 m<sup>2</sup>, krát koeficient 1,20. Upravený základ daně, který činí 84, se dále vynásobí sazbou daně, která je ve výši 10 Kč/m<sup>2</sup>. Místní koeficient ani koeficient podle počtu obyvatel nebyl v tomto případě použit.

Tab. 4.9 – Výpočet daně nebytového prostoru

Výměra nebytového prostoru	70 m <sup>2</sup>
Koeficient	1,20
Sazba daně	10 Kč/m <sup>2</sup>
Výpočet daně	$70 \cdot 1,2 \cdot 10$
<b>Daň</b>	<b>840 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

#### **Celková daň z nemovitých věcí:**

$$89 + 770 + 240 + 9 + 336 + 29 + 840 + 840 = \mathbf{3\ 153\ Kč}$$

Pan Veselý odvede daň ve výši 3 153 Kč. Daň je splatná celá najednou, jelikož nepřesahuje částku 5 000 Kč, avšak nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období.

## **4.2 Daň z nemovitých věcí v Opavě**

Opava je statutární město ležící v Moravskoslezském kraji. V letech 1742–1928 byla hlavním městem českého Slezska. V Opavě žije okolo 57 tisíc obyvatel. Opava má rozlohu 90,61 km<sup>2</sup> a je rozdělena do 16 katastrálních území. Jedná se o tato katastrální území: Opava-Město, Opava-Předměstí, Kateřinky u Opavy, Držkovice, Jaktař, Jarkovice, Milostovice, Malé Hoštice, Komárov u Opavy, Kylešovice, Vávrovice, Palhanec, Podvihov, Vlaštovičky, Suché Lazce a Zlatníky u Opavy. Příjmy Opavy byly za rok 2018 ve výši 1 194 914 tisíc, výdaje byly ve stejné výši jako příjmy, (Statutární město Opava, 2014).

Zastupitelstvo Statutárního města Opavy dne 20. 4. 2010 vydalo usnesení č. 496/26 ZM 10, kterým vydává dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. H) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhlášku, ve které je pro výpočet daně z pozemků na celém území Statutárního města Opavy stanoven koeficient ve výši 3,5. Koeficient pro výpočet daně ze staveb je stanoven na celém území Statutárního města Opavy s výjimkou části území vymezeného katastrálním územím Držkovice ve výši 2,0. V katastrálním území Držkovice je koeficient ve výši 1,6. Opava tedy využila svou zákonnou pravomoc a snížila koeficient o jednu až tři kategorie. Koeficient u daně ze staveb by měl být ve výši 3,5, jelikož počet obyvatel v Opavě přesahuje 50 tisíc. Místní koeficient je na území Statutárního města Opavy stanoven ve výši 2,0, (Statutární město Opava, 2014).

Výpočty daně z nemovitých věcí jsou v následující kapitole počítány pro nemovitosti, které leží na katastrálním území Statutárního města Opavy, konkrétně v městské části Opava-Město.

#### 4.2.1 Výpočet daně

Pan Veselý je vlastníkem pozemku o rozloze 1 200 m<sup>2</sup>, jedná se o zahradu. Na tomto pozemku má postavený rodinný dům, garáž a saunu. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží, přízemí a první patro, zastavěná plocha nadzemní části domu je 200 m<sup>2</sup>. Výměra garáže činí 30 m<sup>2</sup> a sauna má výměru 19 m<sup>2</sup>. Je také vlastníkem bytové jednotky, která není určena k podnikání. Výměra podlahové plochy bytové jednotky určené k bydlení je 100 m<sup>2</sup>.

Pan Veselý je vlastníkem hospodářského lesu o rozloze 3 000 m<sup>2</sup> a stavebního pozemku o rozloze 300 m<sup>2</sup>. Je také vlastníkem nebytového prostoru používaného k podnikání, výměra podlahové plochy nebytového prostoru je 70 m<sup>2</sup>. Cena zemědělské půdy je v městské části Opava-Město dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků 12,77 Kč/m<sup>2</sup>.

#### Výpočet pro daň z pozemku

Tab. 4.10 – Výpočet daně ze zahrady

Výměra pozemku	$(1\,200 - 30 - 19) = 1\,151\text{ m}^2$
Průměrná cena pozemku	12,77 Kč
Sazba daně	0,75 %
Výpočet daně	$1\,151 \cdot 12,77 \cdot 0,0075$
<b>Daň</b>	$110,237025 \div \mathbf{111\text{ Kč}}$

Zdroj: vlastní zpracování

Daň z pozemku se v tomto případě vypočítá skoro stejně jako u předešlého příkladu na výpočet daně z pozemku. Jedinou změnou je však cena půdy. Cena půdy v Opavě je skoro dvakrát vyšší než cena půdy v Hlučíně. Rozdíl cen půdy se také dost zřetelně projeví na výši vypočtené daně. Výsledná daň se opět zaokrouhlí dle ZDN na celé koruny nahoru. Místní koeficient ani koeficient podle počtu obyvatel opět nebyl v tomto případě použit.

## Výpočet pro daň z rodinného domu

Tab. 4.11 – Výpočet daně z rodinného domu

Výměra RD	200 m <sup>2</sup>
Základní sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Další nadzemní podlaží	0,75 Kč
Koeficient podle počtu obyvatel	2,0
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$200 \cdot (2 + 0,75) \cdot 2 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>2 200 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně 200 m<sup>2</sup> se opět vynásobí sazbou daně ve výši 2 Kč a je opět navýšen o 0,75 Kč za další nadzemní podlaží. Dále se základ daně násobí koeficientem podle velikosti obce, který je tentokrát ve výši 2,0. Celková daň se dle ZDN zaokrouhlí na celé koruny nahoru a vynásobí se místním koeficientem. Místní koeficient pro Opavu je ve výši 2,0.

## Výpočet pro daň z garáže

Tab. 4.12 – Výpočet daně z garáže

Výměra garáže	30 m <sup>2</sup>
Sazba daně	8 Kč/m <sup>2</sup>
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$30 \cdot 8 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>480 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

I v tomto případě se základ daně 30 m<sup>2</sup> vynásobí sazbou daně 8 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Kromě toho se daň vynásobí místním koeficientem.

## Výpočet pro daň ze sauny

Základ daně ze sauny se i v tomto případě vypočítá jako celková výměra 19 m<sup>2</sup> snížena o 16 m<sup>2</sup>. Základ daně se opět vynásobí sazbou daně ve výši 2 Kč. Dále se daň násobí koeficientem podle počtu obyvatel a místním koeficientem.

Tab. 4.13 – Výpočet daně ze sauny

Výměra sauny	$19 - 16 = 3 \text{ m}^2$
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	2,0
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$3 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>24 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Výpočet daně z bytové jednotky**

Tab. 4.14 – Výpočet daně z bytové jednotky

Výměra bytové jednotky	100 m <sup>2</sup>
Koeficient	1,2
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	2,0
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$100 \cdot 1,2 \cdot 2 \cdot 2 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>960 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně z bytové jednotky se opět vypočítá jako násobek výměry bytové jednotky a koeficientu. Upravený základ daně ve výši 120 m<sup>2</sup> se vynásobí sazbou daně, která činí 2 Kč/m<sup>2</sup>, koeficientem podle počtu obyvatel a místním koeficientem.

**Výpočet pro daň z hospodářského lesu**

Tab. 4.15 – Výpočet daně z hospodářského lesu

Výměra hospodářského lesu	3 000 m <sup>2</sup>
Cena hospodářského lesu za m <sup>2</sup>	3,8 Kč
Sazba daně	0,25 %
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$(3\,000 \cdot 3,8 \cdot 0,0025)$
Dílčí výpočet daně	$28,5 \div 29 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>58 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně z hospodářského lesu se stejně jako v přechozím případě vynásobí částkou 3,8 Kč a dále také sazbou daně ve výši 0,25 %. Zaokrouhlená daň na celé koruny nahoru se dále násobí místním koeficientem 2,0.

I zde nastává možnost využití ceny pozemku zjištěné dle platných cenových předpisů při výpočtu daně z hospodářského lesu. Výpočet je tedy následující:

Tab. 4.16 – Výpočet daně z hospodářského lesu

Výměra hospodářského lesu	3 000 m <sup>2</sup>
Cena hospodářského lesu za m <sup>2</sup>	12,77 Kč
Sazba daně	0,25 %
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$(3\,000 \cdot 12,77 \cdot 0,0025)$
Dílčí výpočet daně	$95,775 \div 96 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>192 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

V tomto případě je cena pozemku ve výši 12,77 Kč. Zaokrouhlená daň na celé koruny nahoru musí být znovu vynásobena místním koeficientem, který je ve stejné výši jako v předchozím příkladu. Ale i v tomto případě je výhodnější využít cenu 3,8 Kč. Pro účely koeficientu podle velikosti obce je hospodářský les v ZDN vyloučen.

### Výpočet pro daň ze stavebního pozemku

Tab. 4.17 – Výpočet daně ze stavebního pozemku

Výměra stavebního pozemku	300 m <sup>2</sup>
Sazba daně	2 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient podle počtu obyvatel	3,5
Místní koeficient	2,0
Výpočet daně	$300 \cdot 2 \cdot 3,5 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>4 200 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základem daně je výměra pozemku, která je opět vynásobená sazbou daně 2 Kč. Daň se dále násobí koeficientem podle velikosti obce a místním koeficientem. V tomto případě je stanovený koeficient podle velikosti obce na 3,5 a místní koeficient je ve velikosti 2,0.

## Výpočet daně nebytového prostoru

Tab. 4.18 – Výpočet daně nebytového prostoru

Výměra nebytového prostoru	70 m <sup>2</sup>
Sazba daně	10 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient	1,2
Místní koeficient	2
Výpočet daně	$70 \cdot 1,20 \cdot 10 \cdot 2$
<b>Daň</b>	<b>1 680 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Základ daně u nebytového prostoru se znovu vypočítá jako násobek výměry nebytového prostoru a koeficientu 1,20. Upravený základ daně, který činí 84 m<sup>2</sup> se dále vynásobí sazbou daně, která je ve výši 10 Kč/m<sup>2</sup>. Daň se dále vynásobí místním koeficientem.

### Celková daň z nemovitých věcí:

$$111 + 2200 + 480 + 24 + 960 + 58 + 4200 + 1680 = \mathbf{9\ 713\ Kč}$$

Pan Veselý odvede daň ve výši 9 713 Kč. Daň se musí rozdělit do dvou stejných splátek v celých korunách, jelikož přesahuje částku 5 000 Kč. V tomto případě daň do dvou stejných splátek nelze rozdělit, a proto se zbytek přičte k druhé splátce. První splátka je tedy ve výši 4 856 Kč a je splatná nejpozději do 31. května. Druhá splátka je ve výši 4 857 Kč a je splatná nejpozději do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

## 4.3 Srovnání výše daně ve vybraných městech

Z uvedených příkladů z vybraných měst České republiky lze jednoznačně říct, že mezi okresním městem Opavou a městem Hlučín jsou znát velké rozdíly. Pro lepší přehlednost jsou jednotlivé daně uvedeny v tab. 4.19.

Z tabulky lze jednoznačně vyčíst, že v Opavě je daň z nemovitých věcí výrazně vyšší než daň v Hlučíně. Daň v Opavě je oproti Hlučínu téměř trojnásobně vyšší. Rozdíl těchto výsledných daní činí 6 560 Kč.

Tab. 4.19 – Přehled jednotlivých daní ve vybraných městech

Druh daně	Hlučín	Opava
Daň ze zahrady	89 Kč	111 Kč
Daň z rodinného domu	770 Kč	2 200 Kč
Daň z garáže	240 Kč	480 Kč
Daň ze sauny	9 Kč	24 Kč
Daň z bytové jednotky	336 Kč	960 Kč
Daň z hospodářského lesu	29 Kč	58 Kč
Daň ze stavebního pozemku	840 Kč	4 200 Kč
Daň z nebytového prostoru	840 Kč	1 680 Kč
<b>Daň celkem</b>	<b>3 153 Kč</b>	<b>9 713 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Vysoké rozdíly se projevily především u daně z rodinného domu, a hlavně u daně ze stavebního pozemku. Tyto vysoké rozdíly způsobil především koeficient podle velikosti obce. Koeficient podle počtu obyvatel u daně z rodinného domu v Hlučíně je ve výši 1,4 a v Opavě je tento koeficient ve výši 2. Opava navíc využila svou zákonnou pravomoc a koeficient podle velikosti obce u daně ze staveb snížila. Díky tomuto koeficientu je daň z rodinného domu v Opavě vyšší. Významnou roli má také místní koeficient, který město Hlučín nemá. V Opavě je místní koeficient ve výši 2,0. Což způsobuje, že daň v Opavě je oproti Hlučínu ještě dvojnásobně vyšší.

Daň ze stavebního pozemku v Opavě je pětinasobně vyšší než daň ze stavebního pozemku v Hlučíně. Tento rozdíl způsobuje koeficient podle velikosti obce a také hlavně místní koeficient. Koeficient podle velikosti obce je v Hlučíně u stavebního pozemku ve stejné výši jako u daně z rodinného domu, tedy ve výši 1,4. V Opavě je na rozdíl od Hlučina koeficient podle velikosti obce u daně ze stavebního pozemku vyšší než u daně z rodinného domu, a to ve výši 3,5. Samotný koeficient podle velikosti obce zvýší daň ze stavebního pozemku více než dvojnásobně. Místní koeficient je opět ve výši 2,0, což daň dvojnásobně zvýší.

Rozdíl u daně z pozemku, tedy ze zahrady, je způsoben především cenou půdy. Cena půdy v jednotlivých městech je stanovena dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Cena půdy v Opavě je 12,77 Kč/m<sup>2</sup> a cena půdy v Hlučíně je 10,26 Kč/m<sup>2</sup>.



V České republice je výše daně výrazně ovlivněna stanovením koeficientů. Tato pravomoc je nicméně omezena. Obce mohou koeficient podle počtu obyvatel zvyšovat nebo snižovat pokaždé pouze o určitý počet kategorií, avšak vyšší moc má místní koeficient. Ten lze maximálně stanovit až do výše 5 a má tedy nejvyšší vliv na výši daně.

#### **4.4 Časový vývoj daně z nemovitých věcí ve vybraných městech**

Největší podíl na celkových příjmech obcí mají daňové příjmy. Veškerý výnos daně z nemovitých věcí je příjem daňových příjmu obcí. Nicméně tyto příjmy se podílí na celkových daňových příjmech obcí přibližně 3–6 %, (Ministerstvo financí České republiky monitor státní pokladny, 2018). Vývoj výnosu daně z nemovitých věcí je výrazně ovlivněn změnami v legislativě. Jedná se o změny jako je osvobození vybraných pozemků či staveb od daně, změna sazeb nebo počet obyvatel, který ovlivňuje koeficient podle počtu obyvatel či místní koeficient. Příjmy daně z nemovitých věcí vybraných městech jsou od roku 1998 do roku 2018 včetně relativních změn uvedeny v tab. 4.20. Jednotlivé příjmy jsou uvedeny v Kč. Jednotlivé příjmy daně z nemovitých věcí ve vybraných městech od roku 1998 do roku 2018 jsou také znázorněny v grafu 4.1.

Příjmy daně z nemovitých věcí v Hlučíně kromě roku 2005 a 2010 výrazně nefluktovaly. Z 21 pozorování byl zaznamenán meziroční pokles v 6 obdobích. Nejvyšší pokles byl zaznamenán mezi roky 2003 a 2004, a to o 8,83 %. Toto by mohlo být přičítáno přípravě poplatníků a plátců na novelu zákona, díky které poté mezi roky 2004 a 2005 došlo k meziročnímu navýšení výnosu z daně o téměř 25 %, což je druhý nejvyšší meziroční nárůst těchto daňových příjmů. Novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, byla publikována ve sbírce zákonů 30. prosince 2004 a nabyla účinnosti dne 1. ledna 2005. Tato novela upravuje změnu v osobě poplatníka. Podle nové právní úpravy je nájemce poplatníkem daně z pronajatých pozemků. Na zdaňovací období roku 2005, podle nové právní úpravy, vzniká povinnost vlastníků pozemků přiznat daň za pozemky. Jedná se o pozemky, které byly evidovány zjednodušeným způsobem, (Hlučínské noviny, 2015).

V roce 2010 vzrostl meziroční výnos z daně o více než 44 %, což z něj činí nejvyšší meziroční růst za sledované období. Tento nárůst způsobila změna zákona o dani z nemovitostí č. 362/2009 Sb., s účinností od 1. ledna 2010, kdy došlo

k navýšení sazeb daně z nemovitých věcí. Sazby daně byly téměř u všech staveb a ostatních pozemků zvýšeny o 50 %. Díky úpravě tohoto zákona mohly obecní úřady dle § 4 odst. 1 písm. v), § 6, 11 a 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí pro rok 2010 vydat platnou obecně závaznou vyhlášku až do 30. listopadu 2009. Minimální výše příjmů daně z nemovitých věcí v Hlučíně byla v roce 1998, a to ve výši 2 016 980 Kč. Maximální výše příjmů z daně byla zaznamenána v roce 2018, a to ve výši 5 187 382 Kč. Průměrná výše příjmů daně od roku 1998 do roku 2018 činí 3 704 677 Kč. Z důvodu nízké vypovídací hodnoty průměrné hodnoty daňových příjmů byl vypočten také geometrický průměr. Tento slouží k analýze časových řad, typicky ke zjištění průměrného tempa růstu za dané období (Kladivo, 2013). Geometrický průměr je dle uvedeného vzorce (4.1) počítán jako  $n$ -tá odmocnina ze součinu všech hodnot souboru, tedy,

$$\bar{x}_g = \sqrt[n]{x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_n}, \quad (4.1)$$

kde  $\bar{x}_g$  je geometrický průměr,  $n$  je počet pozorování a  $x$  je hodnota daňového příjmu v jednotlivých letech.

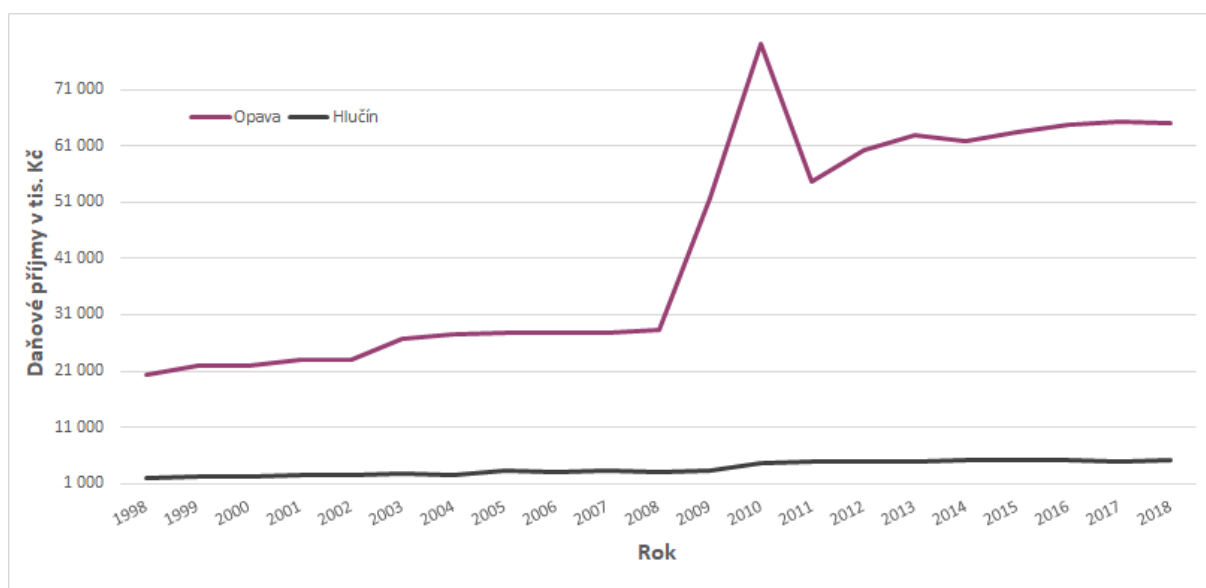
Geometrický průměr daňových příjmů města Hlučín činí 4,6 %, což za danou periodu činí celkový nárůst daňových příjmů o 257,19 %. V absolutním vyjádření se jedná o nárůst ročních příjmů o 3 170 402 Kč mezi roky 1998 a 2018. Během stanoveného období město Hlučín získalo na daňových příjmech sumu ve výši 77 798 231 Kč.

Taktéž v Opavě nevykazovaly daňové příjmy až na pár let známky výrazné fluktuace. Mezi lety 2008 a 2009 vzrostly výnosy z daně o téměř 83 %, což byl nejvyšší meziroční nárůst za sledované období. Tento nárůst způsobila změna zákona o dani z nemovitostí č. 261/2007 Sb., s účinností od 1. ledna 2008. Tato změna zákona zavedla místní koeficient, kdy obce mohou na základě obecně závazné vyhlášky stanovit pro všechny nemovitosti, které jsou předmětem daně, jeden místní koeficient. Tato obecně závazná vyhláška musela vstoupit v platnost nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období. Místní koeficient lze tedy poprvé využít pro zdaňovací období roku 2009. Ve městě Hlučín takový nárůst příjmu nenastal, protože místní koeficient město nemá. Další změny v zákoně o dani z nemovitostí č. 261/2007 Sb., byly změny koeficientu v malých obcích. Mezi lety 2009 a 2010 došlo k dalšímu prudkému nárůstu o necelých 53 %, což bylo způsobeno již zmiňovaným nárůstem sazeb daně o 50 %. K nejvyššímu meziročnímu poklesu došlo v Opavě mezi

roky 2010 a 2011. Tento výrazný pokles daňových příjmů o téměř 31 % zapříčinilo snížení koeficientu podle počtu obyvatel. Opava v tomto roce využila svou zákonodárnou pravomoc a snížila koeficient podle počtu obyvatel u daně ze staveb na 2,0. U stavebních pozemků zůstal koeficient ve výši 3,5. Výjimkou je územní část Držkovice, kde je koeficient ve výši 1,6. Minimální výše příjmu daně z nemovitých věcí byla v Opavě v roce 1998, a to konkrétně ve výši 20 346 840 Kč. Maximální výše příjmu z daně byla v roce 2010 a to ve výši 79 156 180 Kč, průměrná výše příjmů za období 1998-2018 dosáhla hodnoty 43 130 994 Kč. Absolutní nárůst daňových příjmů mezi prvním a posledním rokem souboru činí 44 791 939 Kč, což činí nárůst o 320,14 %. Průměrné tempo růstu daňových příjmů města Opavy dle geometrického průměru činilo za stanovenou periodu 5,7 % ročně. Za toto období město Opava získalo celkem 905 750 880 Kč.

Srovnání daňových příjmů v čase je názorně zobrazeno také v grafu 4.1, kde si lze povšimnout skokového nárůstu těchto příjmů u Opavy mezi lety 2008 a 2010 a následné korekce mezi lety 2010 a 2011. K poklesu došlo z důvodu již zmiňovaného snížení koeficientu dle velikosti obce. Z grafu je také patrný rostoucí trend příjmů jak u Opavy, tak u Hlučína. Ke zjištění, do jaké míry se příjmy těchto dvou zvolených měst pohybují synchronně, je také vypočítána hodnota korelace.

Graf 4.1 – Časový vývoj daně z nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky z monitoru státní pokladny (2018)

Tab. 4.20 – Příjmy z daně z nemovitých věcí za období 1998–2018 a statistiky

Rok	Daňové příjmy Opava [Kč]	Daňové příjmy Hlučín [Kč]	Relativní změna [%]	
			Opava	Hlučín
1998	20 346 840	2 016 980		
1999	22 018 950	2 217 440	8,22	9,94
2000	21 853 460	2 124 210	-0,75	-4,20
2001	23 025 910	2 429 840	5,37	14,39
2002	22 929 210	2 637 660	-0,42	8,55
2003	26 782 840	2 845 660	16,81	7,89
2004	27 427 380	2 594 490	2,41	-8,83
2005	27 892 910	3 233 590	1,70	24,63
2006	27 897 260	3 031 270	0,02	-6,26
2007	27 845 540	3 188 760	-0,19	5,20
2008	28 313 500	3 135 430	1,68	-1,67
2009	51 748 590	3 248 840	82,77	3,62
2010	79 156 180	4 688 600	52,96	44,32
2011	54 678 969	4 893 362	-30,92	4,37
2012	60 279 421	4 953 127	10,24	1,22
2013	62 942 945	5 009 525	4,42	1,14
2014	61 915 891	5 133 996	-1,63	2,48
2015	63 458 602	5 147 907	2,49	0,27
2016	64 831 459	5 071 371	2,16	-1,49
2017	65 266 243	5 008 791	0,67	-1,23
2018	65 138 779	5 187 382	-0,20	3,57
<b>Statistiky</b>				
<b>Suma</b>	905 750 880 Kč	77 798 231 Kč	-	-
<b>Průměr</b>	43 130 994 Kč	3 704 678 Kč	7,89 %	5,39 %
<b>Absolutní nárůst</b>	44 791 939 Kč	3 170 402 Kč	-	-
<b>Relativní nárůst</b>	320,14 %	257,19 %	-	-
<b>Geometrický průměr</b>	5,7 %	4,6 %	-	-
<b>Korelace</b>	0,9376		-	-

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí České republiky z monitoru státní pokladny (2018)

Korelaci mezi daňovými příjmy  $i$ -tého a  $j$ -tého města lze spočítat dle vzorce (4.2),

$$r_{i,j} = \frac{\sigma_{ij}}{\sigma(R_i) \cdot \sigma(R_j)}, \quad (4.2)$$

kde  $r_{i,j}$  je hodnota korelace mezi  $i$ -tou a  $j$ -tou veličinou (Zmeškal a kol., 2013), v tomto případě tedy mezi městy Opavou a Hlučínem.  $\sigma_{ij}$  je kovariance mezi  $i$ -tým a  $j$ -tým městem,  $\sigma(R_i)$  je směrodatná odchylka daňových příjmů  $i$ -tého města,  $\sigma(R_j)$  je směrodatná odchylka daňových příjmů  $j$ -tého města,  $R_i$  jsou daňové příjmy  $i$ -tého města a  $R_j$  vyjadřuje daňové příjmy  $j$ -tého města.

Kovariance se vypočítá dle rovnice (4.3),

$$\sigma_{ij} = \frac{1}{N} \cdot \sum_t [R_{it} - E(R_i)] \cdot [R_{jt} - E(R_j)], \quad (4.3)$$

kde  $\sigma_{ij}$  je kovariance mezi daňovými příjmy  $i$ -tého a  $j$ -tého města,  $N$  je počet období,  $R_{it}$  jsou daňové příjmy  $i$ -tého města v čase  $t$ ,  $R_{jt}$  jsou daňové příjmy  $j$ -tého města v čase  $t$ ,  $E(R_i)$  je střední hodnota daňových příjmů  $i$ -tého města a  $E(R_j)$  je střední hodnota daňových příjmů  $j$ -tého města.

Směrodatná odchylka představuje odmocninu z rozptylu a je vypočtena dle vzorce (4.4),

$$\sigma_p = \sqrt{\sigma_p^2} = \sqrt{\sum_i \sum_j x_i \cdot x_j \cdot \sigma_{ij}}, \quad (4.4)$$

kde  $\sigma_p$  je směrodatná odchylka portfolia měst  $p$  a  $\sigma_p^2$  je rozptyl portfolia měst.

Rozptyl portfolia měst je vypočítán dle vztahu (4.5),

$$\sigma_p^2 = \sum_i \sum_j x_i \cdot x_j \cdot \sigma_{ij}, \quad (4.5)$$

kde  $\sigma_p^2$  je rozptyl portfolia měst  $p$ ,  $x_i$  je váha  $i$ -tého města a  $x_j$  je váha  $j$ -tého města v portfoliu, v našem případě tedy váha 0,5 pro každé město.

V případě korelace se jedná o normovanou kovarianci, kdy jsou tyto hodnoty v intervalu  $<-1;1>$ , přičemž -1 znamená inverzní závislost, 0 znamená nezávislost a 1 značí maximální pozitivní vzájemnou závislost mezi daňovými příjmy obou měst. Sílu korelace lze popsat také slovně. Dle Evansovy příručky (1996) lze sílu korelace popsat dle absolutní hodnoty  $r$  jako:

- velmi slabou pro  $r$  v rozmezí 0-0,19,
- slabou pro  $r$  v rozmezí 0,2-0,39,

- střední pro  $r$  v rozmezí 0,4-0,59,
- silnou pro  $r$  v rozmezí 0,6-0,79 nebo
- velmi silnou pro  $r$  v rozmezí 0,8-1.

K výpočtu korelace mezi daňovými příjmy bylo využito funkce =CORREL() v tabulkovém procesoru MS Excel, přičemž bylo dosaženo výsledku 0,9376. Výslednou závislost mezi daňovými příjmy obou měst lze tedy označit jako velmi silnou pozitivní korelaci.

## 5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat daň z nemovitých věcí ve vybraných městech České republiky. Dále byl zkoumán časový vývoj příjmů z této daně od roku 1998 do roku 2018 a následně došlo ke komparaci zjištěných výsledků.

Druhá kapitola bakalářské práce byla věnována základní charakteristice daňového systému a stručné charakteristice všech daní v České republice. Daně byly jednotlivě definovány a rozděleny do skupin na daně přímé a nepřímé. U těchto daní byly charakterizovány informace vymezující pojmy jako je poplatník daně, předmět daně, sazba daně a další konstrukční prvky.

Ve třetí kapitole byla pomocí základního členění představena daň z nemovitých věcí. Také zde byly vysvětleny jednotlivé základní pojmy, jako je nemovitost, pozemek, stavba a jednotka. Kapitola byla rozdělena na dvě hlavní části, a to na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Na základě daňových zákonů byly znázorněny jednotlivé podskupiny těchto dvou částí, jako je předmět daně, základ daně, sazby daně, osvobození od daně a další konstrukční prvky daně.

Praktická část se zabývala analýzou daňové povinnosti z nemovitých věcí a časovým vývojem příjmů z této daně do rozpočtu vybraných obcí. Analyzována byla dvě odlišná města s rozdílným počtem obyvatel. Šlo o město Hlučín a statutární město Opavu. Na základě výsledků analýzy těchto měst byla provedena komparace. Na základě výpočtů daně z jednotlivých nemovitých věcí jako je pozemek, rodinný dům, garáž, sauna, nebytový prostor, stavební pozemek a hospodářský les bylo zjištěno, že každá jednotlivá daň, tudíž i celková daň ve statutárním městě Opavě byla výrazně vyšší než daň v menším městě Hlučíně. Vysoký rozdíl mezi vypočtenými daněmi byl způsoben místním koeficientem, koeficientem podle počtu obyvatel a cenou pozemku. Koeficient podle počtu obyvatel je vyšší u města Opavy než u města Hlučín. Stejně tak je tomu i s cenou pozemku. Tyto rozdíly parametrů způsobily značné rozdíly ve výsledné výši vypočtené daně. Nejvyšší vliv na vypočtenou daň měl místní koeficient. Město Hlučín místní koeficient nemá, kdežto Opava má místní koeficient ve velikosti 2,0. Na základě výsledků z demonstrativního příkladu je možné usuzovat, že výše daně je v České republice ovlivněna především stanovením koeficientů a výší cen jednotlivých pozemků, nicméně při zvolení odlišných měst by se tyto závěry mohly lišit. Tyto vlivy byly vidět především na časovém vývoji této daně. Při zavedení místního

koeficientu se příjmy z této daně v Opavě zvedly o téměř 83 %. V případě snížení koeficientu podle počtu obyvatel došlo v Opavě k poklesu daňových příjmů z této daně o necelých 31 %. Na základě tohoto lze usuzovat, že výše daně z nemovitých věcí je především ovlivněna stanovením koeficientů. Během stanoveného horizontu došlo k překonání relativního nárůstu daňových příjmů Hlučína Opavou o více než jeden procentní bod. Taktéž byla mezi daňovými příjmy z daně z nemovitých věcí mezi městy Hlučínem a Opavou nalezena velmi silná pozitivní korelace, jejíž hodnota byla téměř 94 %.



## Seznam použité literatury

### Odborné knihy

1. BRYCHTA, Ivan, Marie HAJŠMANOVÁ, Petr KAMENÍK a Vít LEDERER. *Tabulky a informace pro daně a podnikání 2017*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. 432 s. ISBN: 978-80-7552-439-3
2. EVANS, James D. *Straightforward statistics for the behavioral sciences*. Pacific Grove: Brooks/Cole Pub. Co., c1996. 600 s. ISBN 0534231004.
3. JÁNOŠÍKOVÁ, Petra. *Daňové právo: de lege lata*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 156 s. ISBN 978-80-7380-687-3.
4. KLADIVO, Petr. *Základy statistiky*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2013. 64 s. ISBN 978-80-244-3841-2.
5. KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 7. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. 272 s. ISBN 978-80-7598-165-3.
6. MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2018*. 28. vyd. Praha: Grada Publishing, 2018. 288 s., ISBN: 978-80-271-0766-7
7. NERUDOVÁ, Danuše. *Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie*. 4. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 332 s. ISBN: 978-80-7478-626-6
8. OUTLÁ, Anna. a kol. *Veřejnoprávní aspekty podnikání*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 114 s. ISBN 978-80-7380-426-8.
9. RADVAN, Michal. *Daně a správa daní*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 128 s., ISBN: 978-80-210-7746-1.
10. RYBOVÁ, Jarmila. *Daňový systém*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2017. 108 s. ISBN 978-80-7394-633-3
11. SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 344 s. ISBN: 978-80-7478-820-8
12. STIBŮRKOVÁ, Jana a Alena PONCAROVÁ. *Daně a daňové poradenství III.: spotřební a ekologické daně*. Kunovice: Evropský polytechnický institut, 2011. 108 s. ISBN 978-80-7314-233-9.

13. ŠIROKÝ, Jan. *Základy daňové teorie s praktickými příklady*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. 128 s. ISBN 978-80-7478-785-0.
14. ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 380 s. ISBN: 978-80-7552-024-1
15. VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2018*. 14. vyd. Praha: 1. VOX, 2018. 404 s. ISBN 978-80-87480-63-2.
16. ZMEŠKAL, Zdeněk, Miroslav ČULÍK a Tomáš TICHÝ. *Finanční rozhodování za rizika: sbírka řešených příkladů*. 4. vyd. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2013. 182 s. ISBN 978-80-248-3249-4
17. ZMEŠKAL, Zdeněk, Dana DLUHOŠOVÁ a Tomáš TICHÝ. *Finanční modely: koncepty, metody, aplikace*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2013. 270 s. ISBN 978-80-86929-91-0

#### **Elektronické dokumenty a ostatní**

18. DAŇ Z NEMOVITOSTI | Statutární město Opava. [online]. Statutární město Opava. [cit. 07.03.2019]. Dostupné z: <https://www.opava-city.cz/cs/dan-z-nemovitosti>
19. DATABÁZE AKTUÁLNÍCH DAŇOVÝCH TISKOPISŮ | Daňové tiskopisy | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. [cit. 27.01.2019]. Dostupné z: [https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu?rok=2019&tiskdruh=TDFU&dan=T\\_WEB06](https://www.financnisprava.cz/cs/danove-tiskopisy/databaze-aktualnich-danovych-tiskopisu?rok=2019&tiskdruh=TDFU&dan=T_WEB06)
20. HLUČÍNSKÉ NOVINY. Finanční úřad v Hlučíně, odd. majetkových daní [online]. Hlučín: Městský úřad Hlučín a Muzeum Hlučínska, příspěvková organizace, 2005. Dostupné z: <http://info.hlucin.com/foto/noviny/472-8-2005-02.PDF>
21. MĚSTO HLUČÍN. Město Hlučín [online]. [cit. 11.02.2019]. Dostupné z: <https://www.hlucin.cz/>
22. MINISTERSTVO FINANCÍ – Sekce veřejné rozpočty. *Státní rozpočet 2018 v kostce*. Praha: MF, 2018. ISBN 978-80-7586-009-5 [online]. Dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/statni-rozpocet/legislativa-statniho-rozpocetu>

23. MONITOR - INFORMAČNÍ PORTÁL MINISTERSTVA FINANCÍ | Monitor. [online]. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/2018/>
24. PRO FACTUM. *Přehled daní 2018* [online]. Dostupné z: <http://www.profactum.cz/zajimavosti/prehled-dani-2018>
25. PRŮMĚRNÉ CENY POZEMKŮ V ČESKÉ REPUBLICE. Farmy.cz [online]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/cena-pudy/>
26. VYHLEDÁVÁNÍ KOEFICIENTŮ PRO PODÁNÍ K DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ – Daňový portál. [online]. Dostupné z: [http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr\\_reg/dne/koef/vyhledani.faces?fbclid=IwAR310jhG41AqCow5iufHh113EJQCSFRLwBbpHWnstEoCWcxjb4uOAF0lje0](http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces?fbclid=IwAR310jhG41AqCow5iufHh113EJQCSFRLwBbpHWnstEoCWcxjb4uOAF0lje0)
27. ZÁKON Č. 338/1992 SB., O DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ. *BusinessCenter* [online]. [cit. 10.02.2019]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan-z-nemovitosti/>

## Seznam zkratk

ČNR	Česká národní rada
ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HDP	Hrubý domácí produkt
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
RD	Rodinný dům
ZD	Základ daně
ZDN	Zákon o daních z nemovitých věcí
ZDNV	Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí
ZDP	Zákon o daních z příjmu

# Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10. 05. 2019



Náhlíková Nikola

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Přiznání k dani z nemovitých věcí